

DEMANDE DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE 2

Nom du lotissement : Mario Doiron

N° de dossier : 6750

N° de requête : 46127

Localisation : Tracadie (secteur Haut-Rivière-du-Portage)

NID : 40370629 et 40499451

Zonage : RU (zone rurale)

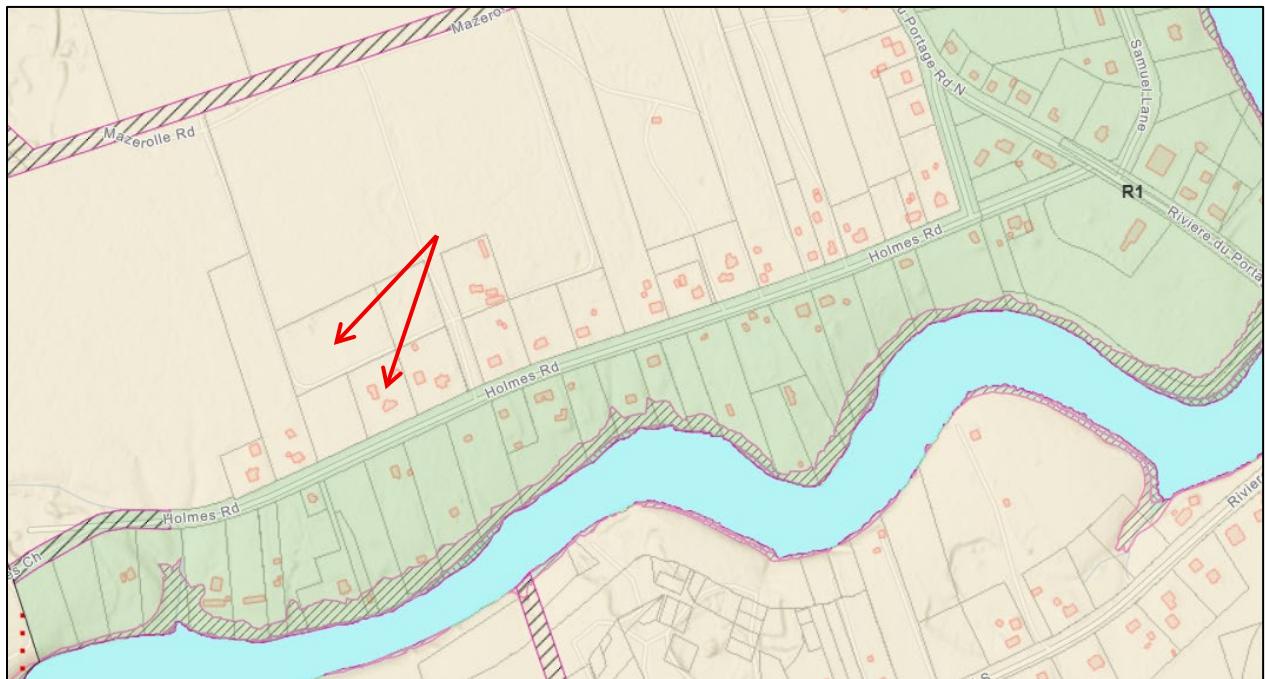
DESCRIPTION

Aménagement proposé : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot 2025-1 d'une superficie de 4 022 m² et le lot 2025-2 d'une superficie de 9 572 m².

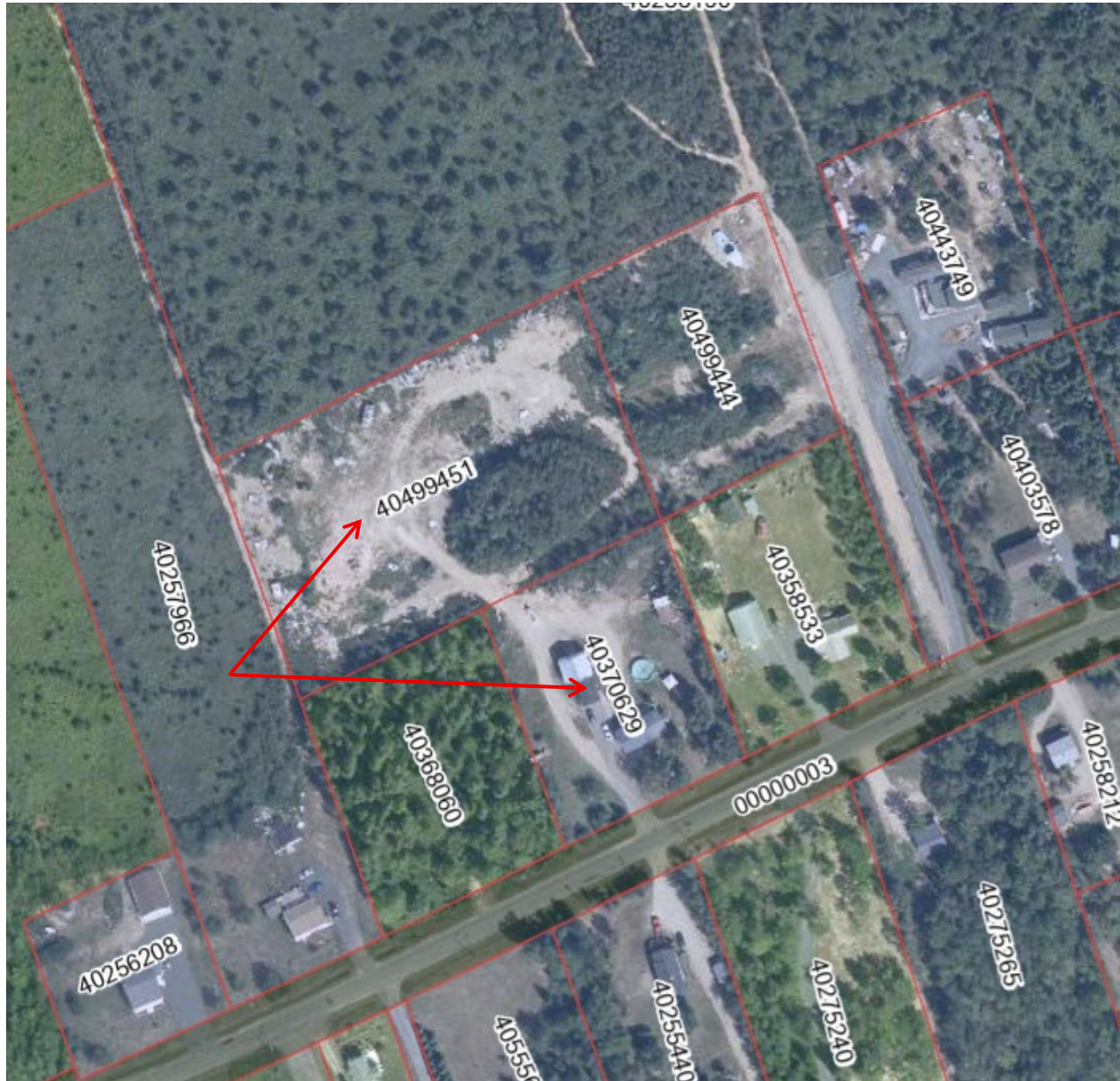
Demande : Permettre le lot 2025-2 avec une largeur de 6,75 mètres au lieu de 54 mètres (Arrêté n° 030-00-2019, article 90, tableau 5).

Raison de la demande : Exécution d'une vente.

LOCALISATION



PHOTO



ANALYSE

Demande : Permettre le lot 2025-2 avec une largeur de 6,75 mètres au lieu de 54 mètres.

Numéro du lot à l'étude	Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
2025-2	030-00-2019	90	54 m	6,75 m	47,25 m

DEMANDE DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



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. La demande est donc nécessaire et justifiable.

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

La dérogation sur la largeur du lot 2025-1 est considérée majeure, soit de 87,4%.

Cette demande ne rencontre pas l'esprit de la réglementation municipale en matière de largeur minimale d'un lot non desservi par un réseau d'égout sanitaire public, soit d'avoir une largeur minimale de 54 mètres.

La demande est jugée déraisonnable étant donné qu'il existe d'autres options au requérant pour se rendre conforme, soit par l'achat de lots adjacents et en les annexant au sien.

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

Le 24 juillet 2025, l'avocat du propriétaire du terrain a déposé un acte de transfert pour approbation à l'agent d'aménagement. Le but du transfert était de transférer le lot 40499451, lot figurant en partie comme étant le lot 2025-2 du plan soumis en dérogation.

Cette approbation lui fut refusée étant donné que ce transfert lotissait le terrain, et se trouvait donc en contravention avec le plan de lotissement enregistré en 1993 au numéro 27321935. L'objectif du plan de 1993 était d'annexer la parcelle A au lot 40370629 de sorte à former un seul et unique lot. De plus, un document de transfert fut dûment enregistré pour confirmer cette annexion.

Entre-temps, la transaction financière a été exécutée et une personne a emménagé à l'intérieur de la maison située sur le lot 2025-1 sans en être légalement la propriétaire.

Cette opération cadastrale ne cadre ni avec la forme, ni avec la taille des lots situés dans le voisinage immédiat du projet soumis. Pour résoudre ce problème, le propriétaire devrait faire l'acquisition d'un des lots adjacents au sien, soit le 40499444, le 40368060 ou le 40256190, de sorte à les annexer ensemble. Ce faisant, les lots auraient un accès sur une rue.

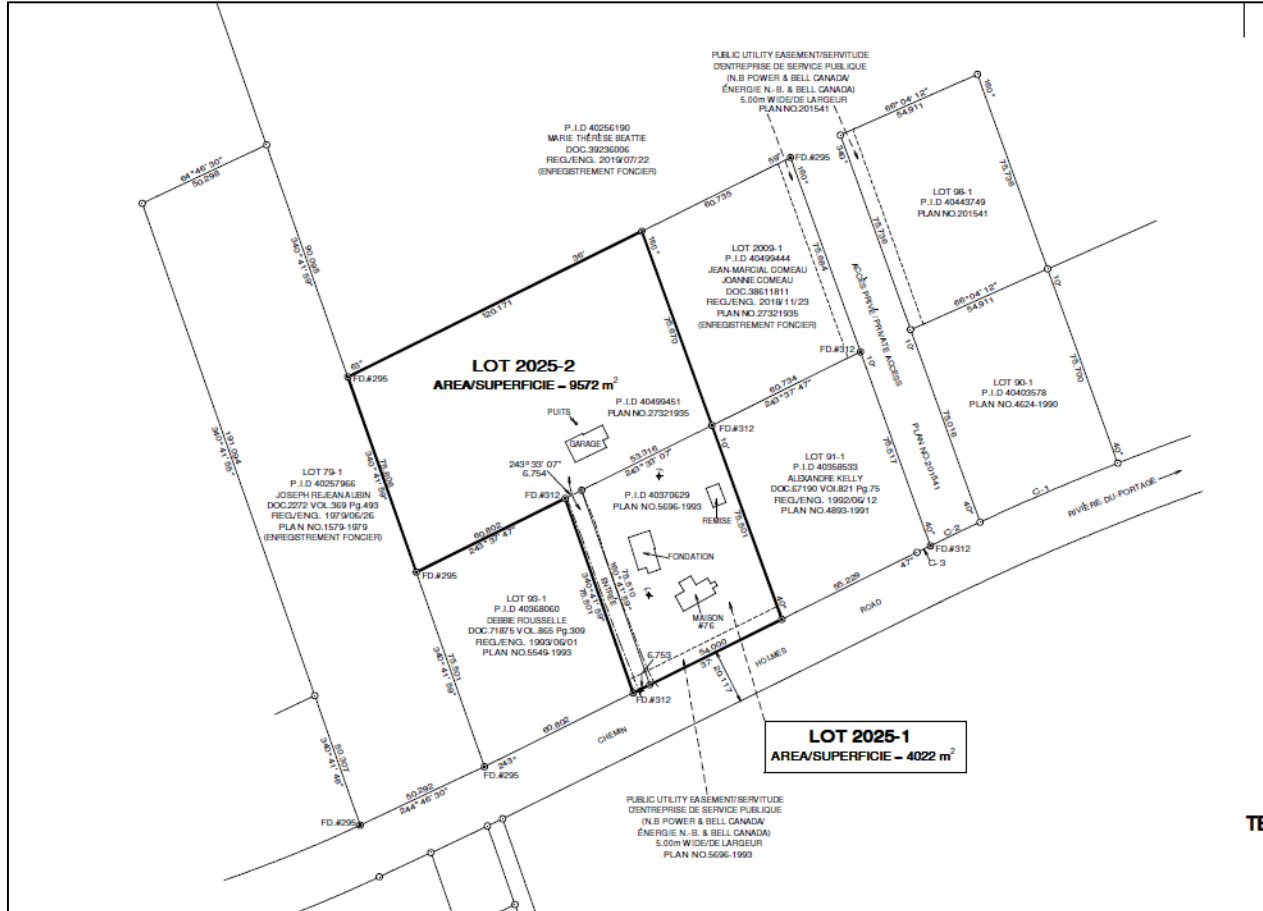
En considérant les points énumérés ci-dessus, la demande ne respecte pas les principes législatifs ni le caractère du voisinage.

RECOMMANDATION

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

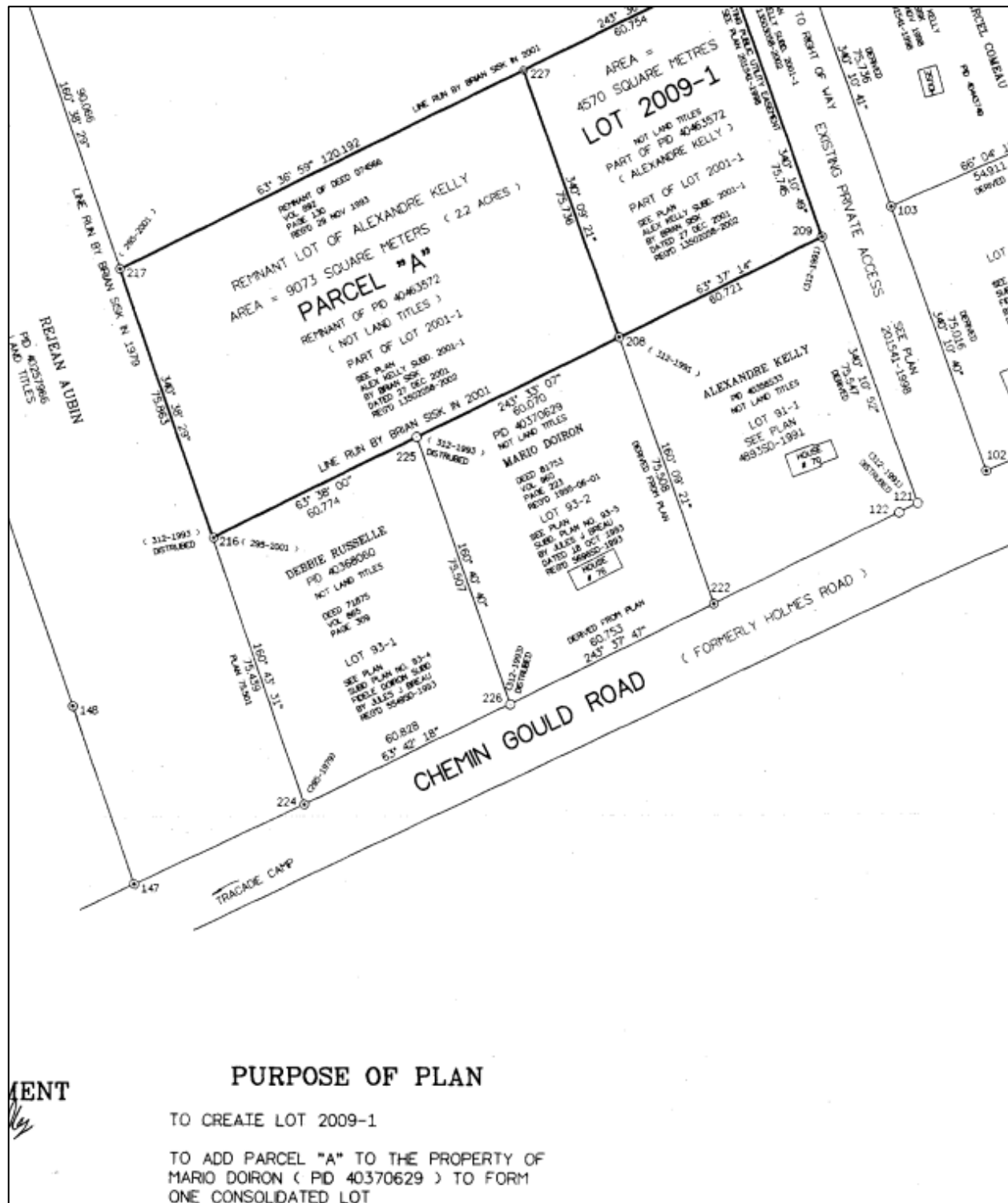
ANNEXES

A - PLAN DE LOTISSEMENT



DEMANDE DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



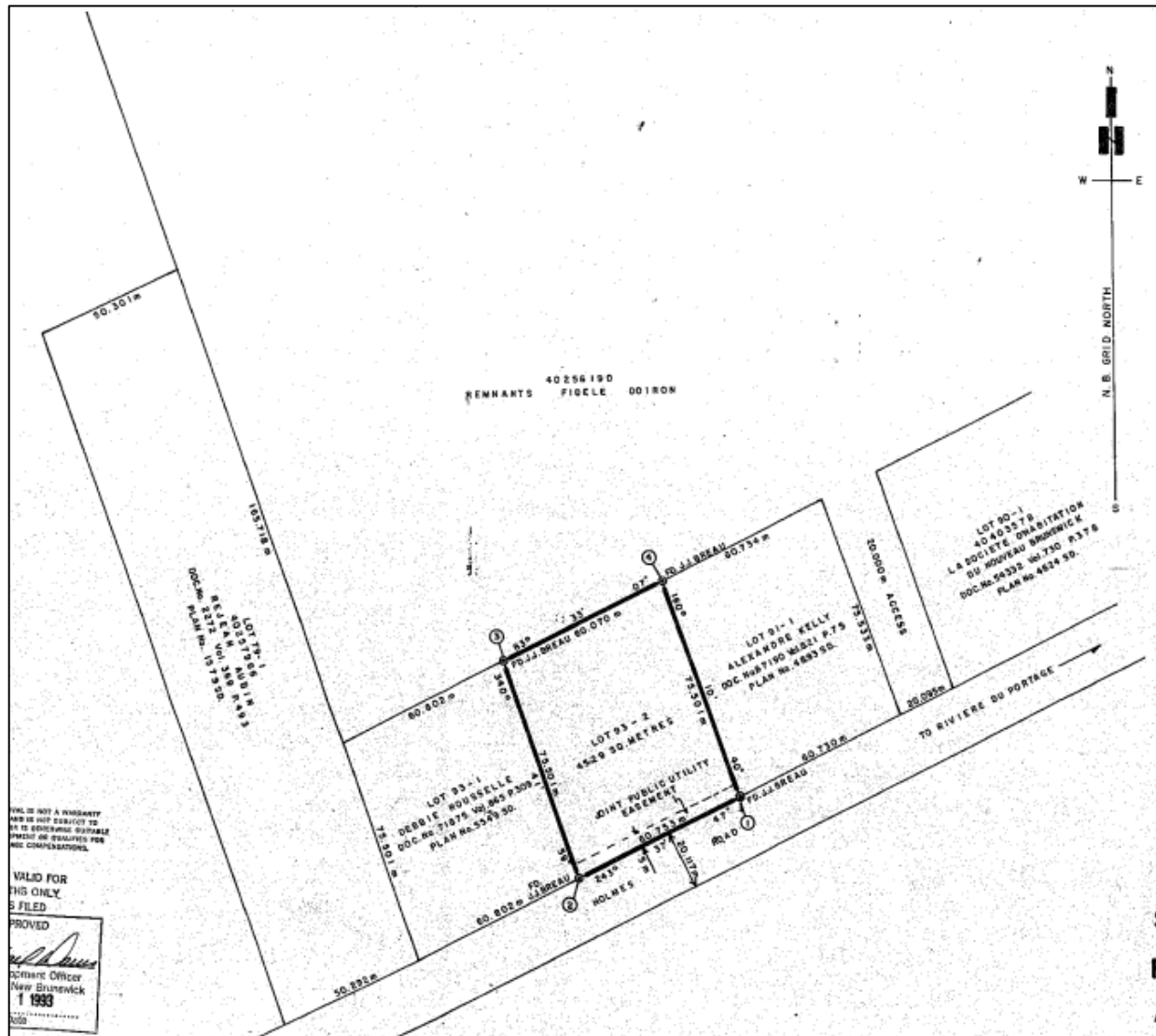
PURPOSE OF PLAN

TO CREATE LOT 2009-1

TO ADD PARCEL "A" TO THE PROPERTY OF
MARIO DOIRON (PID 40370629) TO FORM
ONE CONSOLIDATED LOT

DEMANDE DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme

ANNEXE 4

Nom des propriétaires : Ville de Caraquet

Nom du demandeur : Jeannine Doucet

N° de dossier : 00022

N° de requête : 46251

Localisation : 57, rue du Parc, Caraquet

Superficie du lot : 22 000 m² (5,4 acres)

NID : 20493102

Zonage : RM (maison mobile)

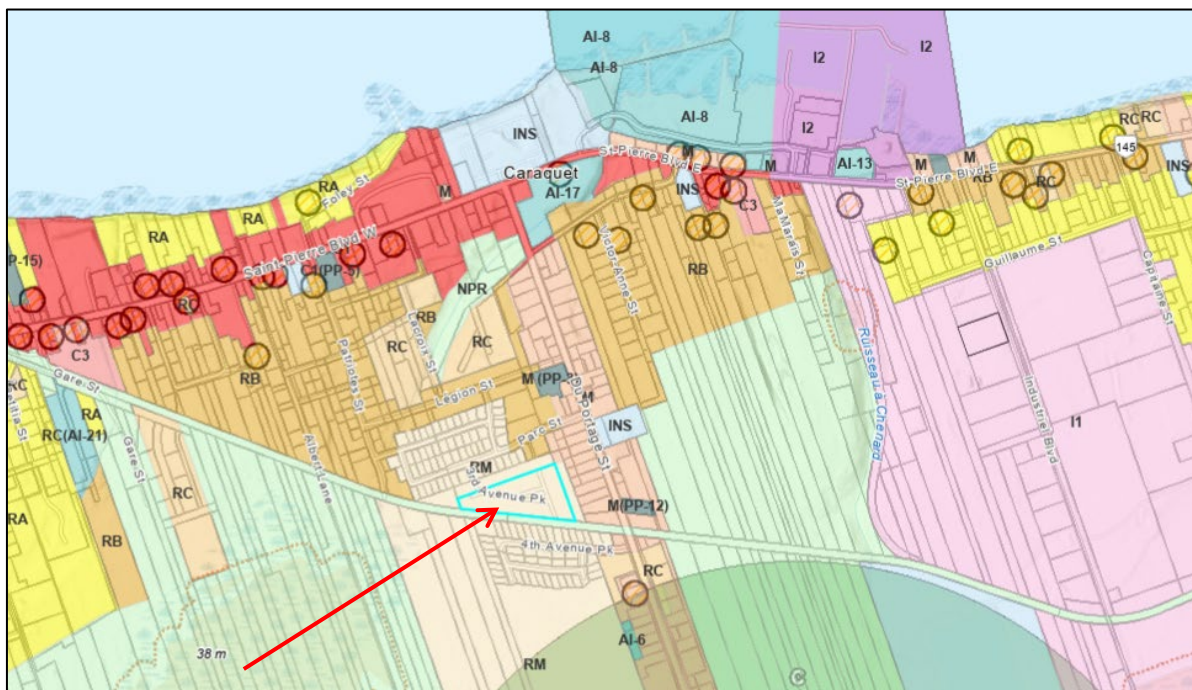
DESCRIPTION

Demande : La requérante, madame Jeannine Doucet, souhaite aménager une construction accessoire (galerie fermée) d'une largeur de 1,5 m. Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet.

Dérogation : Permettre l'aménagement d'une construction accessoire (galerie fermée) à une distance de 4,7 m au lieu de 7,5 m de tout autre bâtiment principal. (Arrêté n° 211- article 13.5.2.1).

Raison de la demande : La construction a pour but de réduire les accumulations de neige et de pluie afin d'avoir un endroit couvert et facile d'accès.

LOCALISATION



DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme

PHOTOS



DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



ANALYSE

Demande : Permettre l'aménagement d'une construction accessoire (galerie fermée) à une distance de 4,7 m au lieu de 7,5 m de tout autre bâtiment principal. (Arrêté n° 211- article 13.5.2.1).

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté n° 211	13.5.2.1	7,5 m	4,7 m	2,8 m

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

La demande n'est pas nécessaire pour la propriété, mais importante pour l'entretien de celle-ci. La requérante justifie sa demande afin de faciliter l'accès à la galerie et de réduire les accumulations de neige et de pluie en la couvrant.

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

La demande est considérée majeure. Le projet consiste à recouvrir et fermer une galerie qui longe l'habitation et qui connecte avec le patio à l'arrière de la résidence. Lorsqu'on ferme une superficie non-habitable collée à l'habitation et faisant corps avec le bâtiment, celle-ci est considérée comme un agrandissement de l'habitation et non plus comme une construction accessoire. Considérant cela, l'agrandissement serait à 4,7 m de l'agrandissement de la résidence voisine au lieu de 7,5 m, positionnant ainsi les deux maisons mobiles à 2,8 m de plus près que ne l'exige le règlement. Deux demandes de dérogation similaires ont été présentées au comité dans le passé ; une en 2009 et l'autre en 2013. Toutes deux ont été acceptées, mais les distances étaient respectivement de 5,5 m et de 6,4 m. Cette demande réduit la distance exigée d'un autre 0,8 m, diminuant par le fait même l'espace de vie entre les deux habitations. Cependant cette distance ne serait que sur une distance de 4 m, vis-à-vis de l'agrandissement de l'habitation voisine et non sur la longueur totale de la propriété. Le reste de l'habitation serait à une distance réglementaire. Considérant que l'espace réduit ne serait pas sur la majorité de la longueur de l'habitation, la demande est jugée raisonnable.

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

Le principe législatif a deux volets ; premièrement il vise à préserver un espacement constant entre les bâtiments d'une même rue ou d'une même zone et deuxièmement, à minimiser les inconvénients de voisinage et protéger l'intimité des gens, en plus de permettre de conserver un caractère privé. Comme la zone est occupée par des maisons mobiles positionnées de manière hétérogène (espacement et distances diverses), la demande n'aggraverait pas l'inharmonie dans le parc de maisons-mobiles. De plus, avec la demande, l'intervalle entre les deux maisons serait réduit, donnant peu d'espace pour jouir du terrain. Cependant, considérant qu'il n'y a aucune fenêtre sur cette distance et que l'espace serait réduit sur seulement 4 m, il serait possible de conserver une certaine intimité de voisinage. Considérant ces éléments, le principe serait respecté.

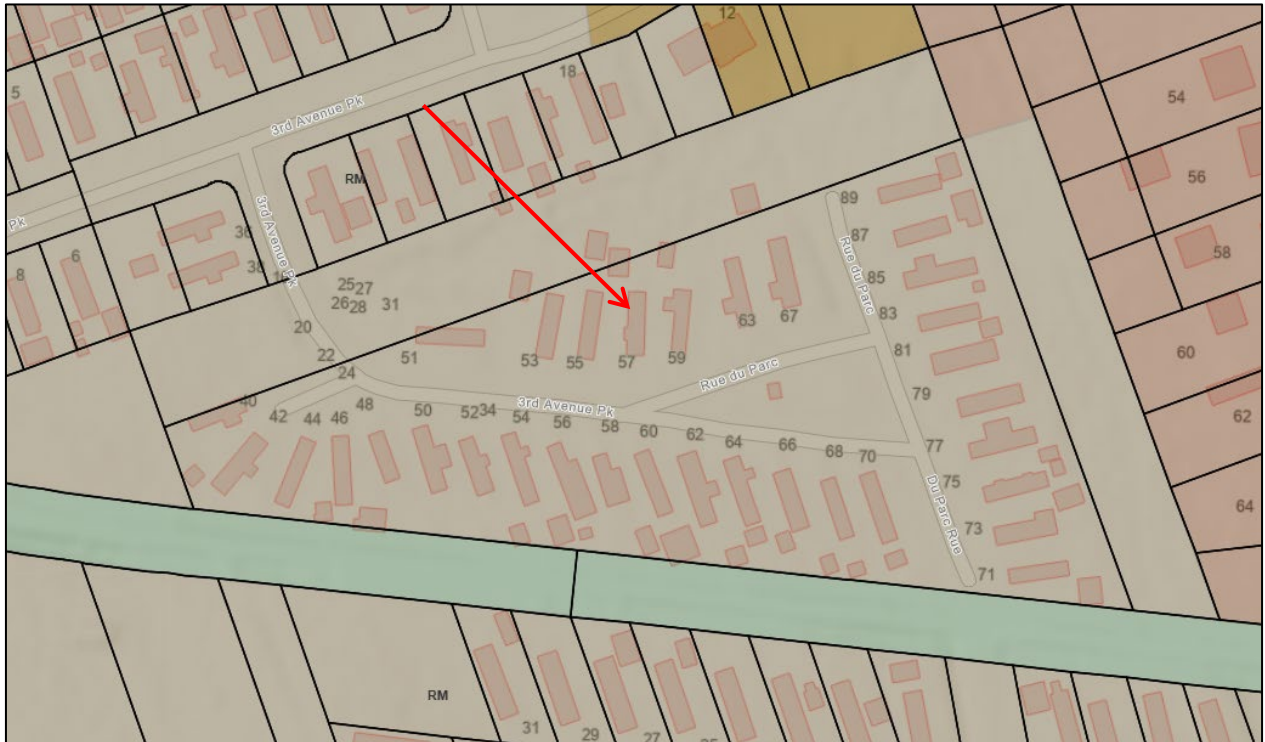
Le caractère du voisinage serait partiellement affecté car les habitations, bien que relativement proches les unes des autres sans limite latérale, ne sont tout de même pas aussi rapprochées de la résidence voisine que cette demande.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande la demande afin de permettre l'aménagement d'une construction accessoire (galerie fermée) à une distance de 4,7 m au lieu de 7,5 m de tout autre bâtiment principal, la jugeant raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété, et en accord avec les principes de la réglementation.

ANNEXES

A - CARTE DE LOCALISATION



B – PRISE DE VUE AÉRIENNE
2020

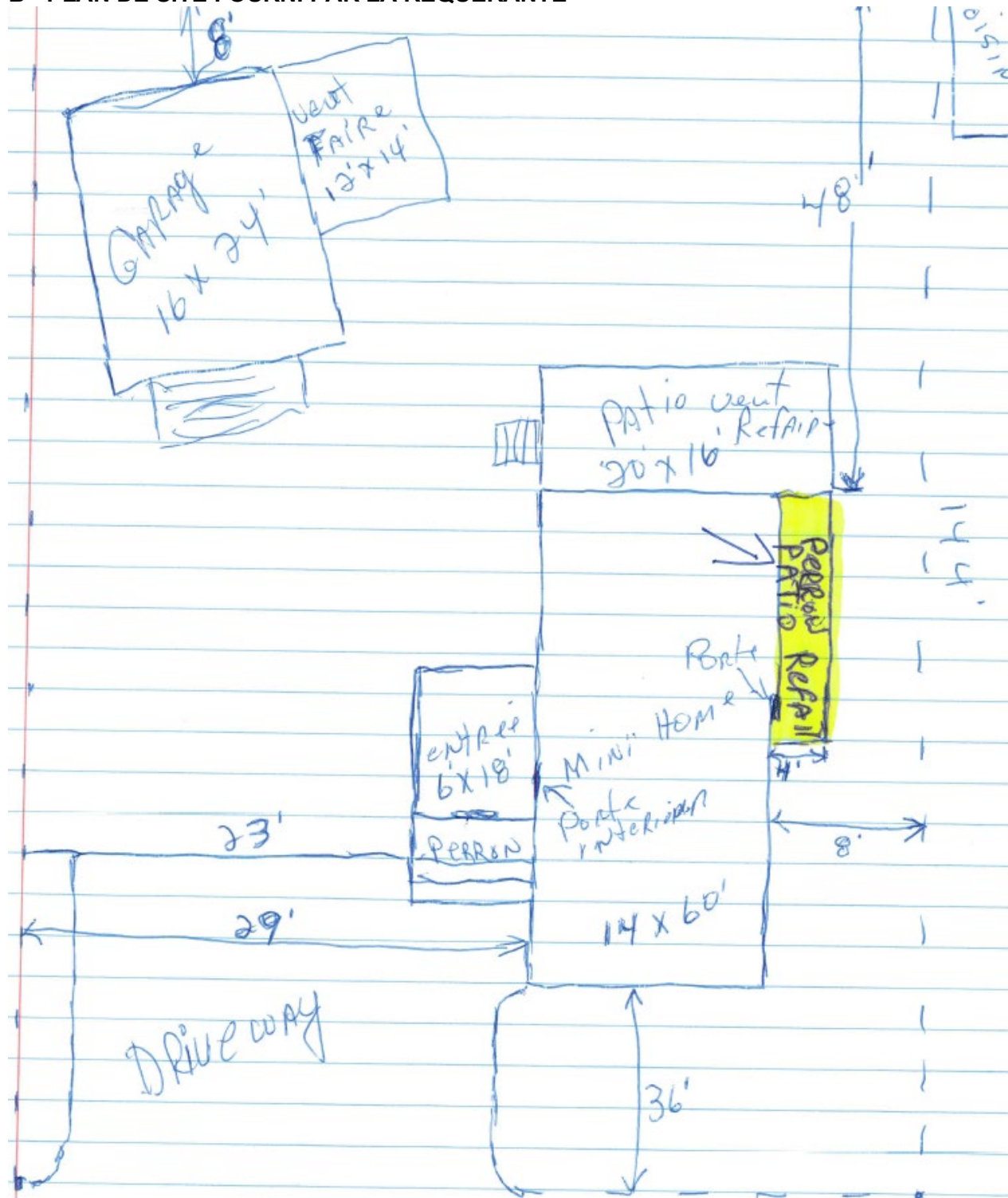


2016





B - PLAN DE SITE FOURNI PAR LA REQUÉRANTE



ANNEXE 7

Nom du lotissement : Caraquet – Rue de la Gare 2025-2

N° de dossier : 6765

N° de requête : 46300

Localisation : Caraquet

NID : 20930731, 20492807, 20492815, 20588141 et 20772075

Zonage : NPR (Naturel, de protection et récréatif)

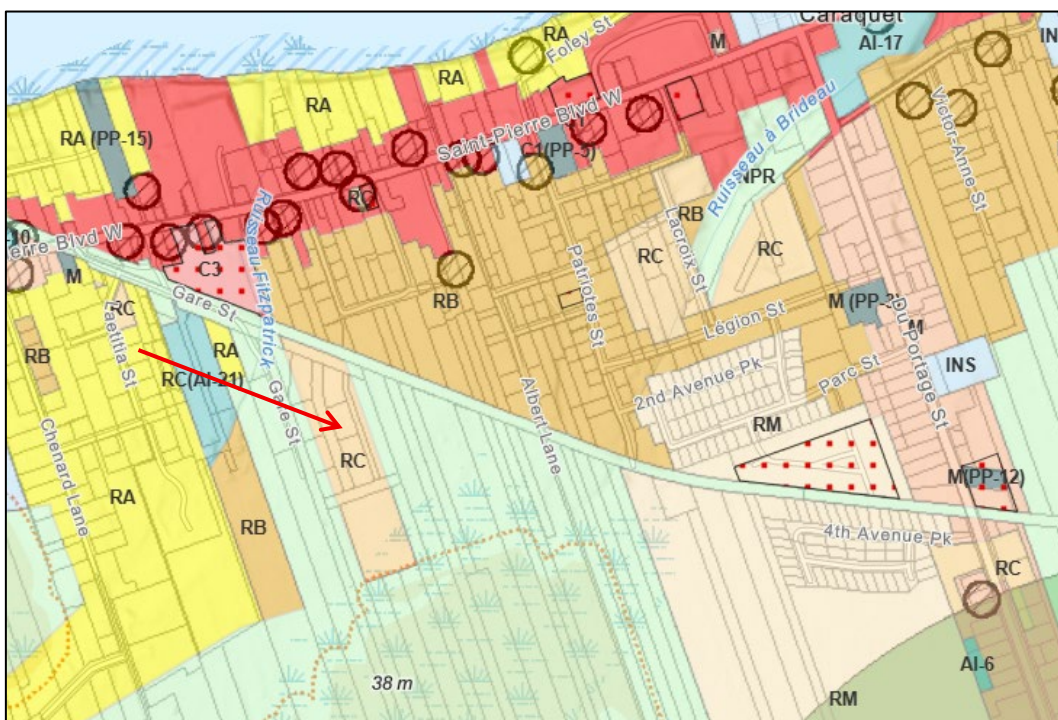
DESCRIPTION

Aménagement proposé : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de prolonger deux rues publiques, créer une nouvelle rue publique, créer le lot d'utilité publique 2025-C et y créer les lots 2025-10 à 2025-17 pour y aménager des immeubles à logements.

Demande : Permettre le lot d'utilité publique 2025-C avec une largeur de 5 mètres au lieu de 23 mètres. Permettre le lot 2025-17 avec une largeur de 24,73 mètres au lieu de 30 mètres et y permettre une profondeur de 34,28 mètres au lieu de 38 mètres (Arrêté n° 211, articles 13.11.4.1 c)(i) et (ii)). Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement des rues publiques ainsi que du lot d'utilité publique 2025-C (*Loi sur l'urbanisme* du N.-B., article 88(4)).

Raison de la demande : Agrandir un quartier résidentiel.

LOCALISATION



PHOTO



ANALYSE

Demande : Permettre le lot d'utilité publique 2025-C avec une largeur de 5 mètres au lieu de 23 mètres. Permettre le lot 2025-17 avec une largeur de 24,73 mètres au lieu de 30 mètres et y permettre une profondeur de 34,28 mètres au lieu de 38 mètres. Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement des rues publiques ainsi que du lot d'utilité publique 2025-C.

Numéro du lot à l'étude	Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
2025-C	211	13.11.4.1 a) (i)	23 m	5,45 m	17,55 m
2025-C	<i>Loi sur l'urbanisme</i>	88(4)	Recommandation de la CSR		
2025-17	211	13.11.4.1c) (i)	30 m	24,73 m	5,27 m
2025-17	211	13.11.4.1c) (ii)	38 m	34,28 m	3,72 m
Rues	<i>Loi sur l'urbanisme</i>	88(4)	Recommandation de la CSR		

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

En vertu de l'article 55(1)b) de la *Loi sur l'urbanisme* du N.-B., la CSR a le pouvoir de déroger sur un arrêté de zonage municipal.

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'une rue publique et d'un terrain d'utilité publique au Conseil municipal. La demande est donc nécessaire et justifiable.

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

La dérogation pour la largeur du lot d'utilité publique est considérée majeure, soit de 76,3%. Cependant, la demande est jugée raisonnable étant donné la vocation qu'aura ce lot.

La dérogation pour la largeur du lot 2025-17 est considérée majeure, soit de 17,5% et mineure pour la profondeur, qui est de 9,7%. Néanmoins, cette demande est jugée raisonnable étant donné la forme et l'angle de la rue proposée.

La largeur et la longueur de la rue sont conformes à l'arrêté de lotissement de la municipalité de Caraquet étant donné qu'une connexion a été réalisée avec la rue Comeau.

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

Ce projet est situé près d'un noyau urbain consolidé où l'on retrouve certains services publics. Permettre des lots plus compacts permet justement de consolider et de développer des zones d'habitation plus denses. Cette approche vise à éviter ou atténuer l'étalement urbain afin d'assurer un développement plus durable.

Ce projet de lotissement constitue la sixième phase de projet de développement domiciliaire avec création de rue publique pour ce quartier central de la municipalité. La rue Duguay, qui fut créée à l'ouest, est rattachée à la rue Grande Allée afin de boucler le quartier. La connexion entre la phase précédente et la rue Comeau au nord a consolidé le bouclage du quartier et favorisé la fluidité de la circulation vers le centre-ville.

DEMANDE D'APPROBATION ET DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



Les lots proposés seront desservis par les services d'eau et égout sanitaire publics. L'objectif de la création de ces lots est pour y permettre des immeubles à logements.

Quoique le zonage soit présentement NPR, soit naturel de protection et récréatif, ce secteur sera zoné pour y permettre entre autres du résidentiel multifamilial dans le prochain plan de zonage de la municipalité.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande, la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain, à condition que ce projet soit situé en zone permettant des immeubles à logements.

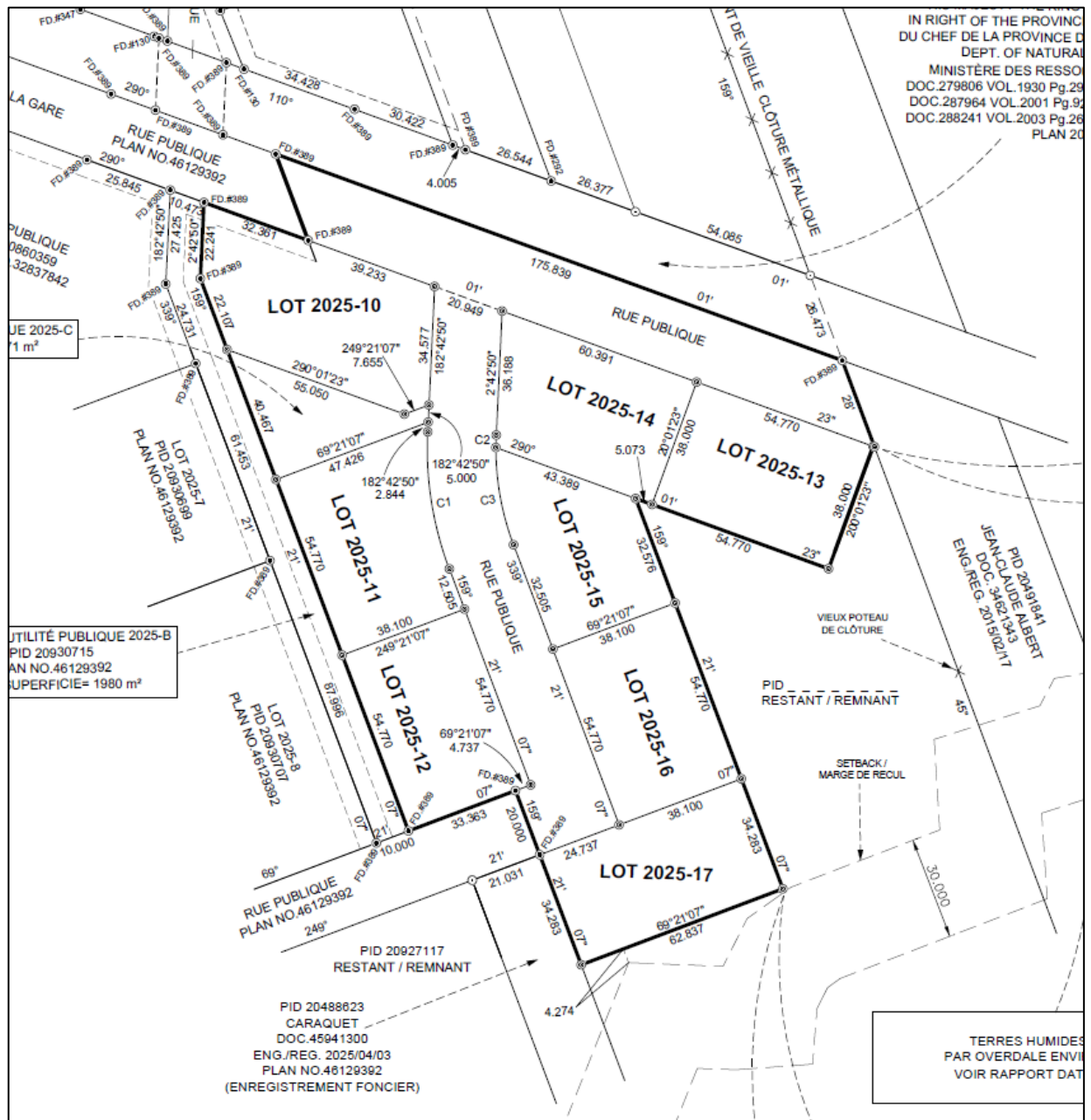
DEMANDE D'APPROBATION ET DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE

A - PLAN DE LOTISSEMENT



ANNEXE 8

Nom du propriétaire : Marius Larocque

Nom du demandeur : Éric Chiasson

No de dossier : 5867

No de requête : 46303

Localisation : 48, chemin Chiasson, Île-de-Lamèque

Superficie du lot : 2,2 hectares

NID : 20930046 (ancien NID 20171492 et une partie de 20740171)

Zonage : Al-10 (zone d'aménagement intégré)

DESCRIPTION

Aménagement proposé : Les requérants, monsieur Éric Chiasson et madame Kathy Chiasson, sont en processus d'achat d'un terrain de camping et ils souhaitent pouvoir finaliser l'achat de celui-ci et pouvoir l'opérer. À noter qu'une modification au plan rural est en cours.

Demande : Autoriser un permis provisoire d'un (1) an afin de pouvoir opérer un terrain de camping avant la fin du processus de modification de zonage (Règlement ministériel relatif au plan rural des secteurs non constitués en municipalité des Îles Lamèque et Miscou n° 97-ILM-018-00, article 2.2(2)).

Raison de la demande : Afin de pouvoir opérer et finaliser l'achat d'un terrain de camping et ce, avant la fin du processus de modification au zonage.

LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSE

Autoriser un permis provisoire d'un (1) an afin de pouvoir opérer et finaliser l'achat d'un terrain de camping et ce, avant la fin du processus de modification au zonage.

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

Au plan rural, les secteurs d'affectation d'usages récréatifs et touristiques ont comme principes :

- permettre et planifier le développement récréatif et touristique des communautés de sorte à maintenir leur caractère rural et leur durabilité sur le plan environnemental;
- permettre l'aménagement d'infrastructures récréatives et touristiques qui, tout en favorisant l'utilisation efficace de celles existantes, soient écologiquement durables;
- permettre l'aménagement d'infrastructures et d'activités récréatives, d'interprétation de l'environnement et touristiques, dans les secteurs où les usages résidentiels sont prédominants, mais aussi ceux où la protection et la préservation de l'environnement sont priorisées;
- promouvoir la diversification des installations récréatives de sorte à promouvoir l'utilisation efficace des installations, infrastructures et services existants; et
- établir certaines mesures afin de minimiser les conflits qui pourraient survenir entre les activités récréatives et touristiques, et la protection et la préservation de l'environnement.

Cette demande cherche à rendre conforme un site récréatif existant, faisant partie de l'offre et de l'environnement touristique de l'Île-de-Lamèque depuis 1996. Rendre l'usage conforme permettra à terme de mieux encadrer le développement de l'activité sur le site dans une optique durable en respect des propositions énoncées ci-dessus.

La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?

Oui, la dérogation permettrait de rendre conforme l'ensemble de la propriété et la vente de celle-ci. En raison des distances exigées entre les roulottes (7,5 m) par la zone AI-10, le site ne peut pas conformément accueillir les roulottes existantes.

La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?

Le terrain est déjà aménagé de plusieurs éléments tels que le terrain de camping depuis 1996, le gîte et l'auberge. L'usage proposé n'a jamais fait l'objet de plaintes ou d'opposition du voisinage. Il ne représente donc pas un risque de conflit avec les usages limitrophes.

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

L'usage de cette demande est déjà présent depuis 1996; les propriétés voisines ne seraient donc pas affectées négativement en rendant l'usage conforme.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande l'attribution d'un permis provisoire d'un (1) an afin que le requérant puisse finaliser les démarches de transfert de propriété 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 de même que de respecter les conditions suivantes :

- 1) Les terrains, bâtiments ou constructions de la zone AI-10 ne peuvent être affectés qu'aux fins :
 - a) d'un ou de plusieurs des usages principaux suivants :
 - (i) un établissement touristique pouvant comprendre des chalets locatifs,
 - (ii) un terrain de camping,

DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



- (iii) un gîte,
 - (iv) un restaurant, et
 - (v) un établissement titulaire d'un permis délivré en application de la *Loi sur la réglementation des alcools*.
 - b) d'un ou de plusieurs des usages secondaires suivants :
 - (i) des bâtiments de service,
 - (ii) un ensemble piscine, spa et sauna,
 - (iii) un espace événementiel, et
 - (iv) un établissement de vente au détail et location en lien avec l'usage principal.
 - c) de bâtiments, de constructions ou d'usages accessoires pour le terrain de camping.
- 2) Tout bâtiment, construction ou emplacement de camping situé à l'intérieur de la zone AI-10 doit, au préalable être conforme aux modalités et conditions suivantes :
- a) Aucun chalet ou bâtiment secondaire ne peut être aménagé à moins de 7,5 mètres de tout autre chalet, roulotte ou bâtiment secondaire ;
 - b) Aucun chalet ou bâtiment secondaire ne peut être aménagé à moins de 15 mètres de la limite avant et à moins de 3 mètres des limites latérales ;
 - c) Aucun chalet ou bâtiment secondaire ne peut être aménagé à moins de 10 mètres d'un lot résidentiel ;
 - d) Aucun chalet ou bâtiment secondaire ne peut être aménagé à moins de 30 mètres de la LHEO (ligne des hautes eaux ordinaires) ;
 - e) Aucun chalet ne peut être aménagé en habitation permanente ;
 - f) Toute nouvelle construction, principale ou secondaire, placée ou édifiée ou un nouveau bâtiment principal ou secondaire placé ou édifié doivent démontrer l'étanchéité de leurs réseaux d'eau et d'électricité de même que de leurs systèmes mécaniques s'ils sont placés à une hauteur inférieure à 2,8 mètres (CGVD28) ; et
 - g) La demande de permis doit inclure un plan indiquant la hauteur du rez-de-chaussée de l'agrandissement. La hauteur doit être identifiée par un arpenteur-géomètre membre de l'Association des arpenteurs-géomètres du Nouveau-Brunswick.
- 3) Les allées d'accès retrouvées sur le site devront :
- a) Respecter l'article 3.2.5.6 sur la conception des voies d'accès de la plus récente version du Code national du bâtiment ;
 - b) Obtenir une confirmation écrite d'un ingénieur certifié du Nouveau-Brunswick précisant que l'allée d'accès a été construite aux normes prescrites dans le présent document ; et
 - c) Être aménagées et entretenues afin que les véhicules d'urgence puissent accéder et y circuler en tout temps et sur l'ensemble de la propriété.
- 4) Les dispositions prévues à la zone AI-10 - zone d'aménagement intégré du Règlement du plan rural pour les secteurs non constitués en municipalité des îles Lamèque et Miscou – *Loi sur l'urbanisme* s'appliquent *mutatis mutandis*.

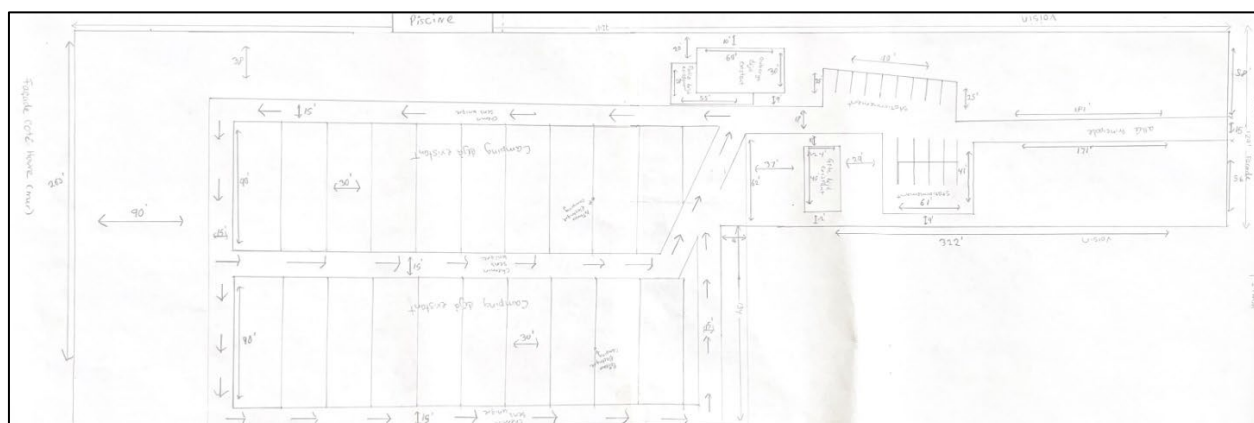
En respectant ces conditions, cette demande serait considérée souhaitable et raisonnable pour l'aménagement de cette propriété.

ANNEXES

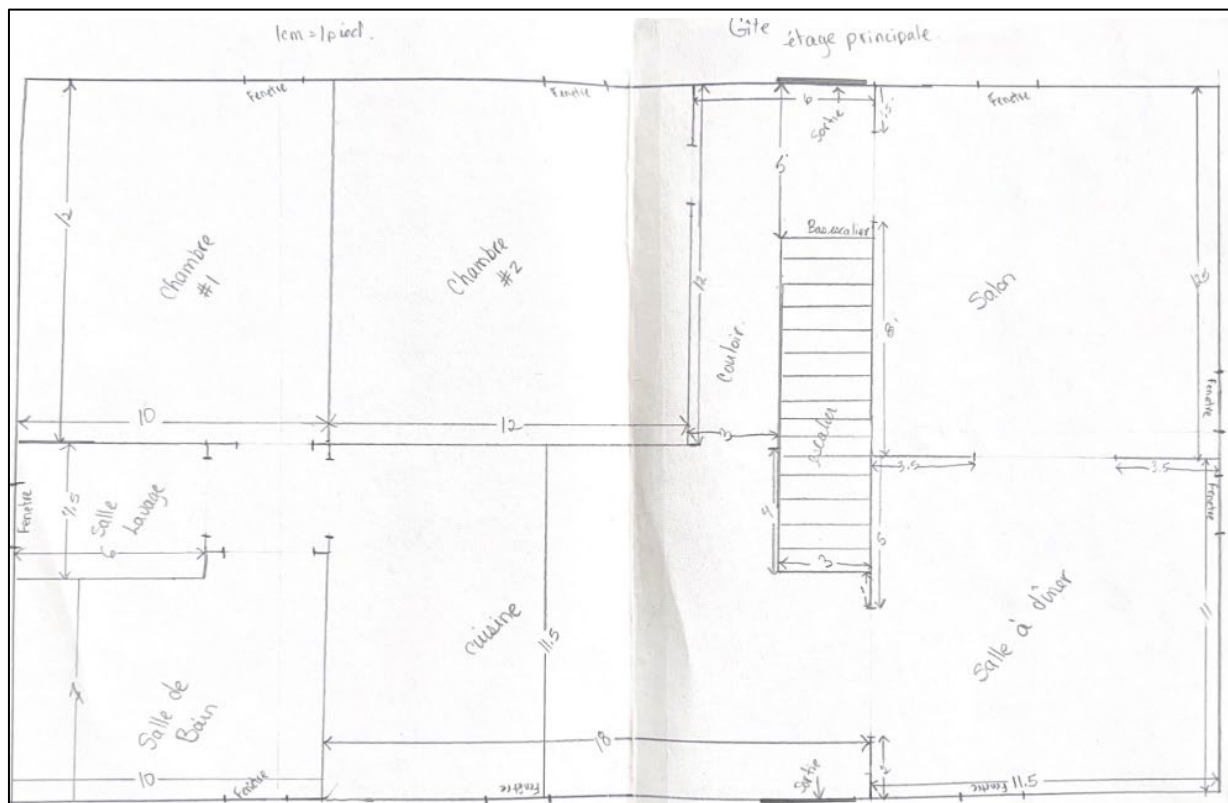
A – CARTE DE LOCALISATION (ESRI CANADA, 2020)



B - PLAN D'IMPLANTATION FOURNI PAR LES REQUÉRANTS



C- PLANS DE PLANCHER FOURNI PAR LES REQUÉRANTS



ANNEXE 10

Nom du propriétaire : Everest Composite Ltd.

Nom du demandeur : Joey Losier

N° de dossier : 22277

N° de requête : 46304

Localisation : 241, rue Exportation, Tracadie

Superficie des lots : 2,51 hectares (4,94 acres)

NID : 20159422 et 20774683

Zonage : I1 (zone industrielle centrale)

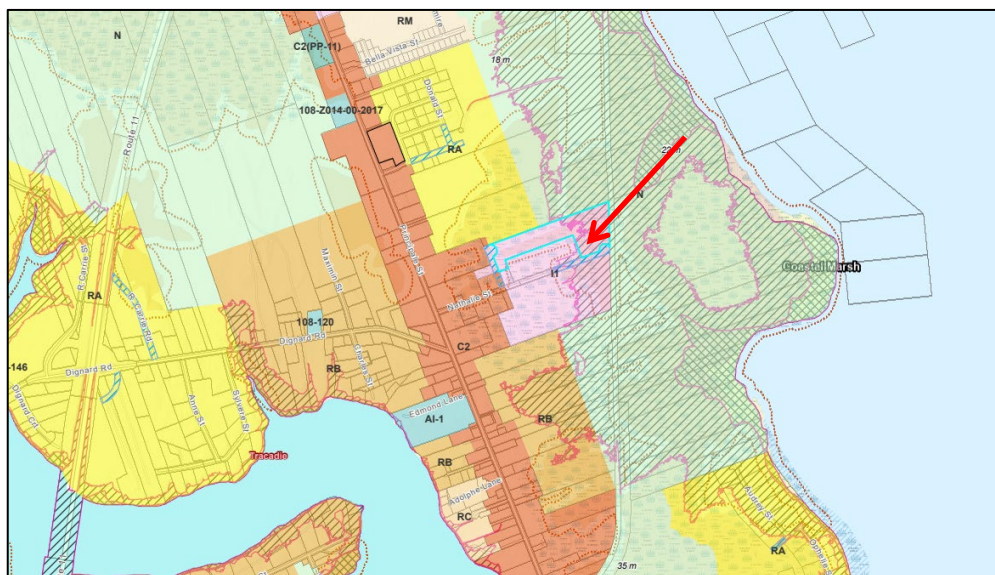
DESCRIPTION

Aménagement proposé : Le requérant, monsieur Joey Losier, représentant d'Everest Plastik, propose un cinquième bâtiment sur le lot. Cependant, cet aménagement ne pourrait pas respecter une disposition du Plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie.

Demande : Permettre l'aménagement de cinq (5) bâtiments principaux (industrie du plastique) au lieu d'un (1) seul par lot. (plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie n° 030-00-2019, article 100).

Raison de la demande : Everest Plastik, une entreprise établie dans le parc industriel de Tracadie depuis plus de 25 ans, est en pleine croissance. Pour répondre à la demande grandissante pour nos produits, nous sommes en train d'accomplir un projet dans le but d'augmenter notre capacité de production. Everest Plastik est une entreprise réputée pour son innovation dans le domaine de la production de pièces moulées en plastique. Nous avons de 20 à 30 employés qui travaillent à notre usine de Tracadie. Donc, la construction d'un cinquième bâtiment est importante pour le développement de l'entreprise Everest Plastik.

LOCALISATION



PHOTOS





ANALYSE

Demande : Permettre l'aménagement de cinq (5) bâtiments principaux (industrie du plastique) au lieu d'un (1) seul par 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?

Techniquement, la demande est une solution nécessaire puisque trois (3) des bâtiments principaux sous forme de dôme ne pourraient être agrandis. Concrètement, l'entreprise est située sur ce terrain depuis plus de 25 ans et les quatre bâtiments sont déjà existants (un à l'avant du lot et les trois dômes à l'arrière du premier bâtiment); il n'est plus possible de les relier entre eux. De plus, les différentes formes de bâtiments (dômes et construction) et leur localisation (avant et arrière du lot) ne permettent pas leur connexion. La présence de cinq bâtiments principaux est donc nécessaire. Le requérant justifie sa demande afin d'augmenter sa capacité de production pour son entreprise en pleine croissance.

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

La dérogation est majeure. L'arrêté de zonage de la municipalité permet un bâtiment principal par lot. Cette demande consiste à autoriser un total de cinq (5) bâtiments principaux sur le lot, soit quatre (4) de plus que ce qui est autorisé. Il est à noter qu'il s'agit de déroger sur un ensemble des bâtiments principaux qui servent au même usage, soit un usage industriel de transformation du plastique et non de permettre des usages différents dans chacun des bâtiments. Cette disposition sur le terrain va dans la logique d'un complexe industriel (ensemble de bâtiments dans un même lieu qui concourt à la fabrication de produits ou à leur transformation) qui permet une densification du territoire.

En mai 2024, cette entreprise avait déposé une demande qui avait été recommandé par le CRP afin de permettre quatre bâtiments principaux au lieu d'un seul. De plus, plusieurs autres dérogations sur le nombre de bâtiments principaux par lot ont été recommandées par le CRP au cours des dernières années. Pour la plupart, il s'agit de regrouper plusieurs habitations multifamiliales sur un même lot (complexe d'habitation). Une dérogation pour un usage industriel dans un second bâtiment principal fut également accordée pour l'aménagement d'une usine de fabrication de masques jetables dans un bâtiment existant en zone rurale.

À l'annexe A, on remarque que la rue Exportation n'est pas développée jusqu'au lot à l'étude. L'entreprise utilisera l'entrée située sur le lot portant le NID 20774683 afin de pouvoir accéder au cinquième bâtiment. Il serait souhaitable que l'entreprise amalgame les lots puisque le lot ayant le PID 20159422 n'a pas façade sur une rue publique. La superficie non bâtie des deux terrains demeure suffisante pour poursuivre les opérations extérieures comme l'entreposage, le chargement, le déchargement et la circulation de camions-remorques.

En considérant que l'ensemble des bâtiments œuvrent en synergie et permettent une densification de la zone, la demande est considérée 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. Ce principe permet un aménagement plus prévisible du territoire avec des normes s'appliquant sur des limites réelles de terrain, par exemple. Cela facilite également un éventuel morcellement des propriétés, où l'on peut vendre un des bâtiments tout en conservant les autres. En considérant le fait qu'il s'agit de plusieurs bâtiments dédiés au même usage qui forment un tout, cette demande n'irait pas à l'encontre de ce principe.

Cette demande ne devrait pas affecter le caractère du voisinage, car le terrain est situé au milieu d'une zone industrielle.

RECOMMANDATION

Considérant que les bâtiments principaux sont tous dédiés au même usage, l'équipe technique recommande l'aménagement de cinq (5) bâtiments principaux (industrie du plastique) au lieu d'un (1) seul par lot et ce, à la condition suivante :

- Amalgamer les lots 20159422 et 20774683.

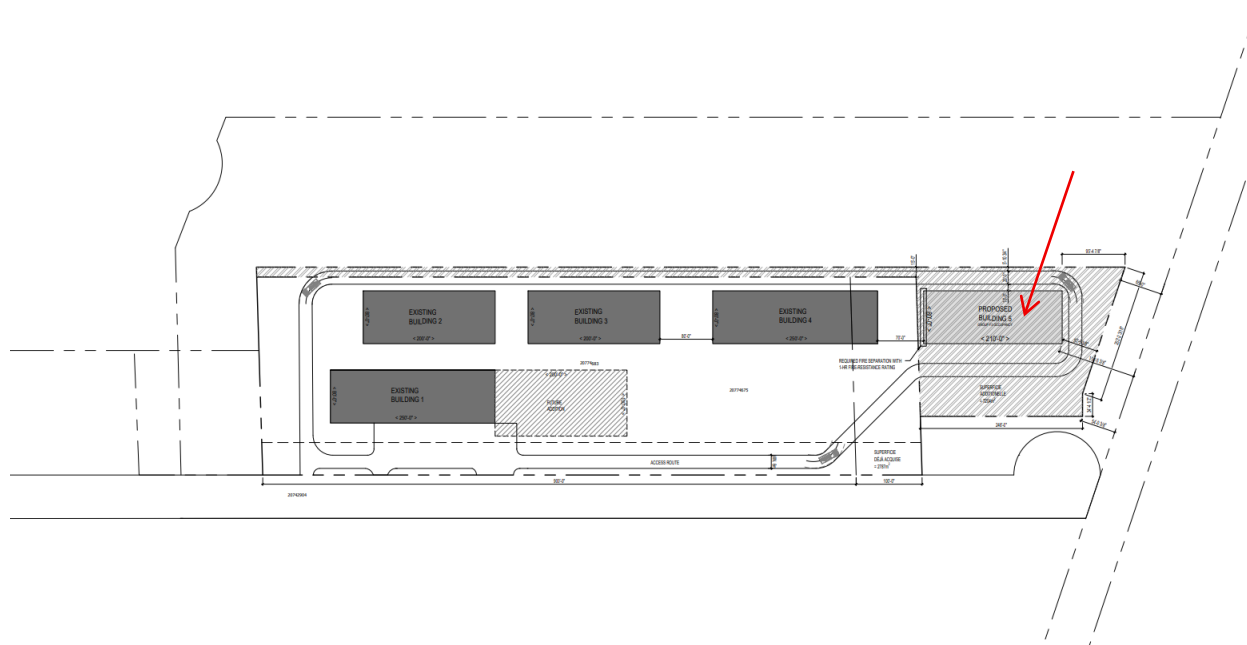
En respectant cette condition, cette demande serait jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété.

ANNEXES

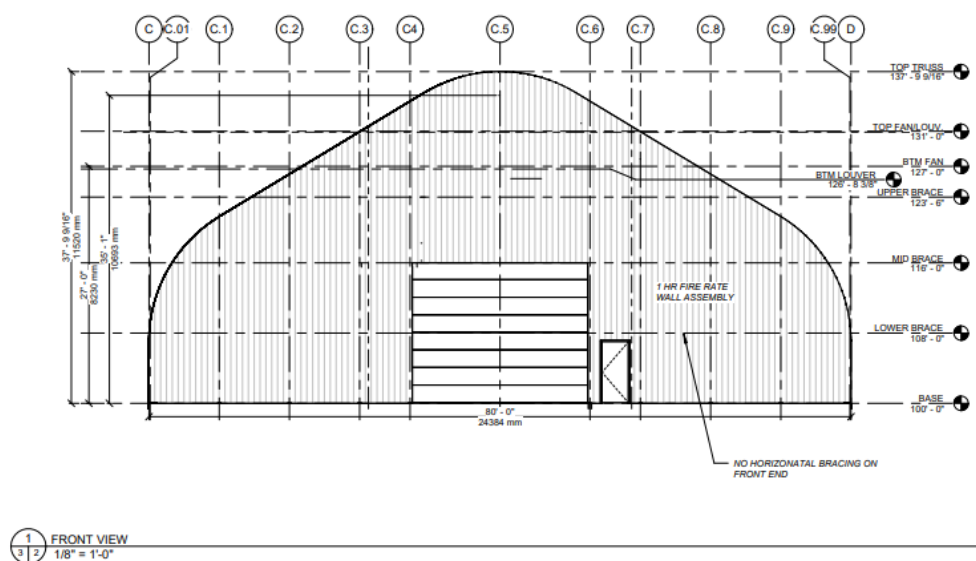
A - CARTE DE LOCALISATION (ArcReader, 2022)



B – PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



C - PLAN DE FAÇADE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme

ANNEXE 12

Nom des propriétaires : Bernard Dugas et Lisette Gauvin

Nom du demandeur : Bernard Dugas

N° de dossier : 8174

N° de requête : 46302

Localisation : 257, rue Legarrec, Caraquet

Superficie du lot : 697 m²

NID : 20389565

Zonage : RA (habitation unifamiliale)

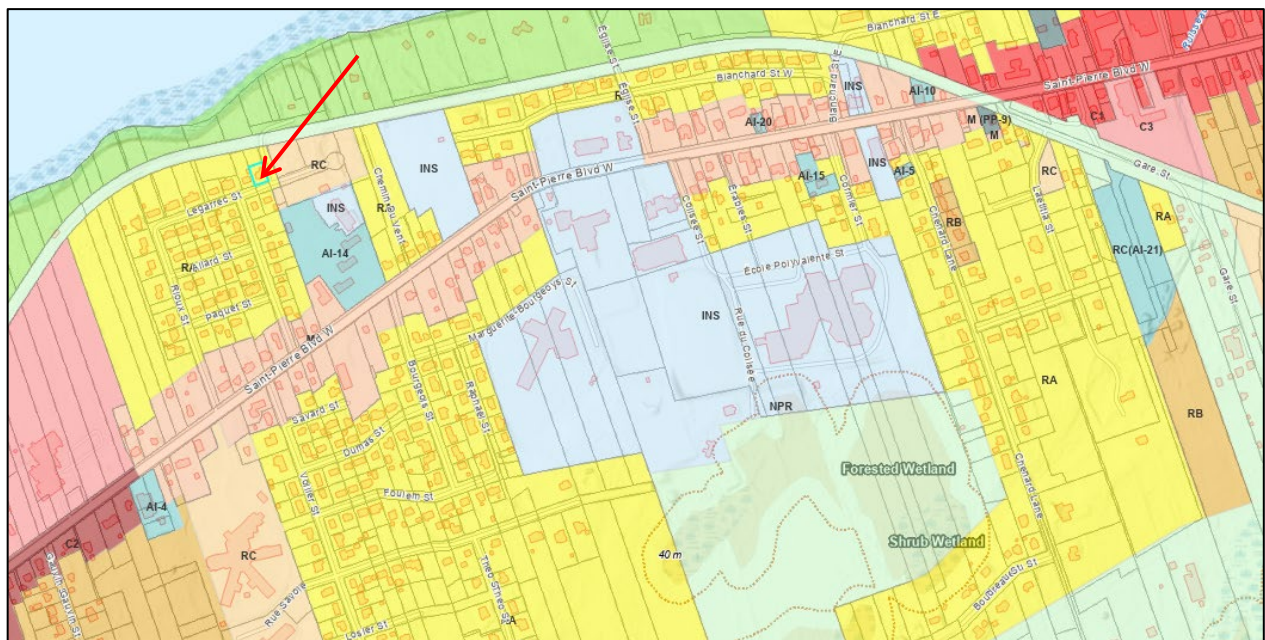
DESCRIPTION

Demande : Le requérant, monsieur Bernard Dugas, propose d'agrandir le bâtiment principal (habitation unifamiliale) afin d'y aménager un atelier de peinture. Cependant, cet aménagement ne pourrait pas respecter trois (3) dispositions de l'arrêté de zonage de la Ville de Caraquet.

Dérogation : Permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à une distance de 1,9 m au lieu de 6 m de la ligne latérale côté rue; Permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à une distance de 5,2 m au lieu de 6 m de la ligne arrière du lot; Permettre l'aménagement d'une activité professionnelle à domicile (atelier de peinture) ayant une (1) case de stationnement au lieu de deux (2) cases. (Arrêté n° 211- articles 13.5.4.1 (a), 13.5.6.1 (b) et Annexe- B4).

Raison de la demande : L'agrandissement sera utilisé afin d'aménager un atelier de peinture artistique pour la retraite.

LOCALISATION



PHOTOS



DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



ANALYSE

Demande : Permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à une distance de 1,9 m au lieu de 6 m de la ligne latérale côté rue; Permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à une distance de 5,2 m au lieu de 6 m de la ligne arrière du lot; Permettre l'aménagement d'une activité professionnelle à domicile (atelier de peinture) ayant une (1) case de stationnement au lieu de deux (2) cases.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté n° 211	13.5.4.1 a)	6 m	1,9 m	4,1 m
	13.5.6.1 b)	6 m	5,2 m	0,8 m
	Annexe B4	2 cases	1 case	1 case

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 un atelier de peinture pour la retraite comme activité professionnelle à domicile.

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

Le projet est d'agrandir de 36,8 m² (5,4 x 6,7 m) ou 396 pi² (18 x 22 pi) le garage existant attaché pour y aménager une activité professionnelle à domicile d'atelier de peinture. Cet agrandissement entraîne trois (3) points dérogatoires. Deux (2) de ces points sont considérés majeurs : la distance de la ligne latérale côté rue et le nombre de cases de stationnement. Le troisième point est considéré mineur, soit la marge 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 qui est situé à 1,9 m (6,2 pi) de la ligne latérale côté rue sur une longueur de plus de 12 m (40 pi), sans avoir été soumis à une demande de dérogation.

La demande vise à prolonger le garage existant à la même distance de la rue, soit à 1,9 m au lieu de 6 m. Cette demande place ainsi le bâtiment 70% plus près que la norme le permet. Bien qu'il y ait déjà un empiètement dans la marge avec le positionnement du garage existant, l'agrandissement prolongerait la situation. En effet, l'atelier de peinture prolongerait l'empiètement dans la marge latérale côté rue (rue Girouard) sur une distance de 5,5 m pour un total de près de 15 m (48 pi) de longueur de dérogation.

Cependant, à la suite du refus de sa demande de dérogation du 19 novembre dernier, le requérant a modifié son plan afin d'améliorer la situation. Il a retiré le décroché de l'atelier du plan initial, apportant maintenant l'atelier en enlignement avec le garage ayant pour effet d'améliorer la situation de 50 cm. En adaptant son plan, le requérant a légèrement amélioré la situation dérogatoire. De plus, la rue Girouard en est une en cul-de-sac qui ne dessert que quelques terrains et la piste cyclable. La circulation y est donc peu élevée, diminuant ainsi les risques d'incidents. Cette demande est jugée raisonnable considérant l'amélioration apportée au plan et l'empiètement qui existe déjà, bien que la distance de la rue soit minime.

Limite arrière

La demande consiste à prolonger le garage actuel à 5,2 m de la limite arrière, tandis que la norme exige 6 m. L'atelier serait donc de 0,8 m dans la marge arrière sur une largeur de 6,7 m (22 pi). Bien que la largeur d'empiètement soit importante, la profondeur est moindre ; moins de 15%. 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. Comme l'empiètement est de moins de 1 m, cette demande est jugée raisonnable.

Nombre de case de stationnement

Le règlement exige une case de stationnement par 18 m² de superficie pour l'atelier. Cette demande nécessite donc deux (2) cases de stationnement, car la taille est de plus de 36 m². Le requérant est dans la mesure d'aménager un espace de stationnement, mais l'espace libre à l'arrière du bâtiment ne lui permet pas d'en aménager un second pour la clientèle. Soulignons qu'il est possible pour la clientèle de se stationner de manière temporaire dans les rues avoisinantes ou dans l'entrée du bâtiment principal. De plus, le prochain arrêté qui a été adopté en novembre dernier va permettre de considérer, dans le calcul des espaces de stationnement nécessaires, un espace situé directement derrière un emplacement prévu pour l'usage principal. Cette nouvelle norme permettra au requérant de respecter le règlement. Dans la perspective de l'adoption prochaine du règlement et de l'espace disponible dans les alentours, cette demande est jugée raisonnable.

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

La limite arrière exigée vise à minimiser les inconvénients de voisinage et protéger l'intimité des gens, en plus de permettre de conserver un caractère privé. Actuellement, aucun bâtiment ne se trouve sur le terrain arrière, mais le lot est constructible et une habitation pourrait y être bâtie. Le garage serait à une

DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



distance similaire à la norme, offrant de l'intimité aux futurs voisins. Ce point dérogatoire n'irait pas à l'encontre de ce principe.

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. L'agrandissement serait près de la limite latérale côté rue sur une longueur additionnelle de 5,5 m, ce qui pourrait entraîner des bris pour la propriété lors du déneigement de la voie publique. La ville a été consultée et ne s'oppose pas à l'agrandissement. En considérant la position de la ville, cette demande n'irait pas à l'encontre du principe législatif.

Le principe législatif demandant un nombre de cases de stationnement sur le terrain est de s'assurer de contenir sur le site tous les véhicules et qu'il n'y ait pas de débordement hors site. Considérant l'espace de stationnement supplémentaire dans l'allée privée du bâtiment principal, le projet n'irait pas à l'encontre du principe.

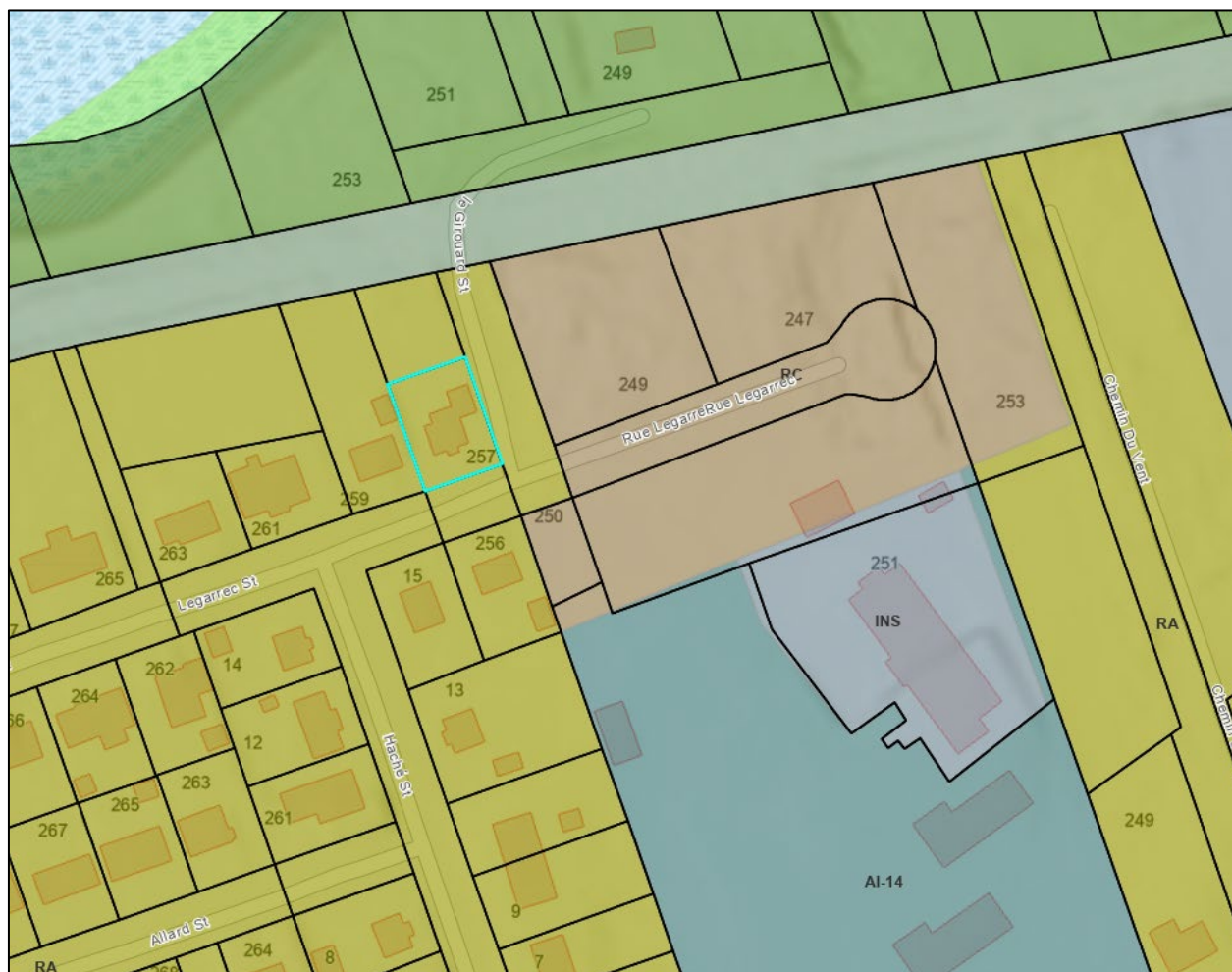
Le caractère du voisinage est constitué de divers type de d'habitations (unifamiliales et multifamiliales, avec ou sans garage). L'agrandissement du bâtiment formerait un mur longitudinal imposant, mais étant donné la mixité des formes d'habitations du secteur, le projet cadrerait dans cette hétérogénéité résidentielle.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande la demande afin de permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à une distance de 1,9 m au lieu de 6 m de la ligne latérale côté rue, de permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à une distance de 5,2 m au lieu de 6 m de la ligne arrière du lot, et de permettre l'aménagement d'une activité professionnelle à domicile (atelier de peinture) ayant une (1) case de stationnement au lieu de deux (2) cases, la jugeant raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété, et en harmonie avec les principes de la réglementation.

ANNEXES

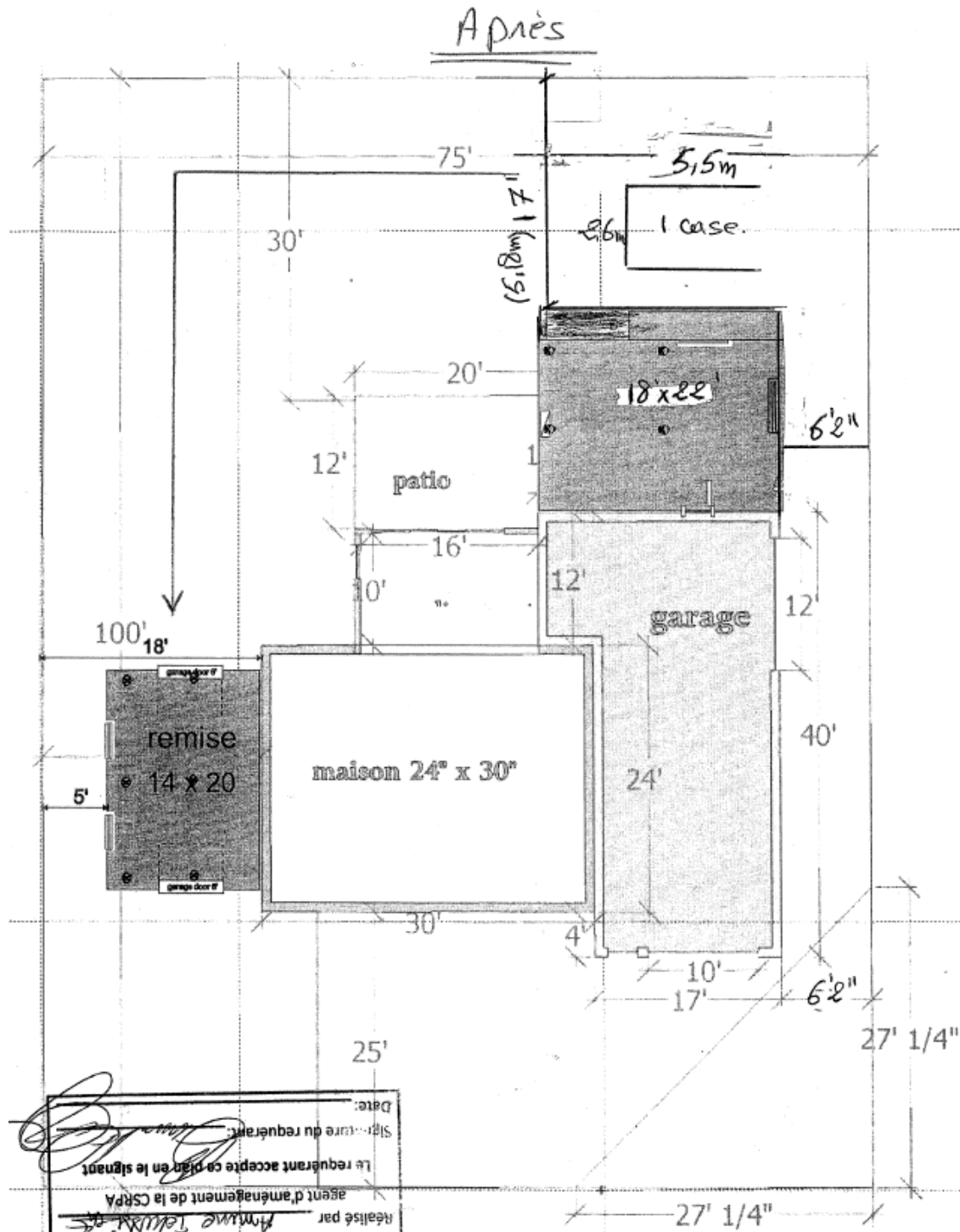
A - CARTE DE LOCALISATION



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



B - PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT (actuel)



C - PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT (précédent)

