

ANNEXE 1

Nom du propriétaire : Hélène Basque, Jean B. Basque et Philippe Comeau

Nom des demandeurs : Hélène Basque et Philippe Basque

N° de dossier : 18184

N° de requête : 46687

Localisation : 3939, Rue Robinson, Tracadie

Superficie du Lot : 5 261 m² (1,3 acre)

NID: 20122529

Zonage : RC (habitation uni, bi et multifamiliale)

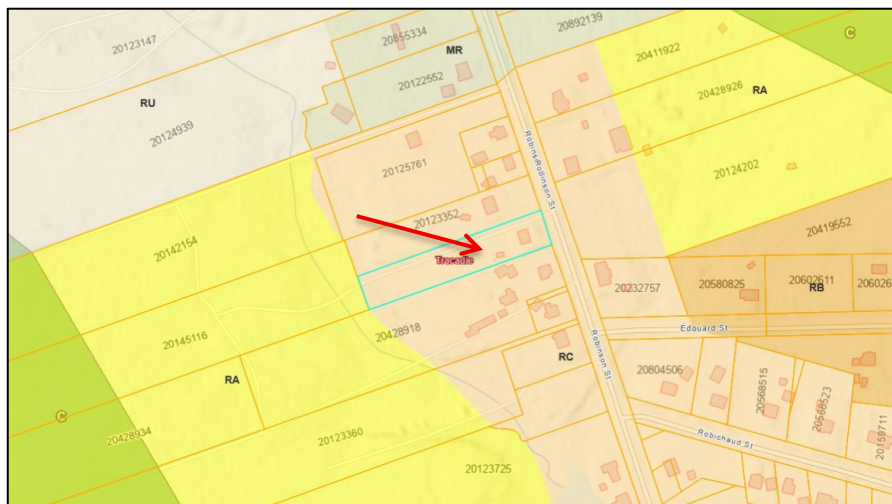
DESCRIPTION

Aménagement proposé: Les requérants, madame Hélène Basque et monsieur Philippe Comeau, souhaitent aménager un bâtiment accessoire (garage détaché) d'une superficie de 163,5 m² (40' x 52') et d'une hauteur de 8,4 m. Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter deux dispositions du plan rural de la Municipalité Régional de Tracadie.

Demande: Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (garage détaché) d'une superficie de 163,5 m² au lieu 145 m² (± 35' x 45'). Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (garage détaché) d'une hauteur de 8,4 m au lieu de 5,4 m. (Plan Rural de la Municipalité Régional de Tracadie no 030-00-2019-Articles 155 (2) et 169)

Raison de la demande: La cliente justifie sa demande afin de pouvoir entreposer un véhicule tout-terrain (4 roues), une motoneige ainsi qu'un bateau installé sur une remorque d'une hauteur de 11 pieds 5 pouces nécessitant une porte de garage d'un minimum de 12 pieds. De plus, le deuxième étage du garage sera exclusivement utilisé à des fins d'entreposage.

LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSE

Demande : Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (garage détaché) d'une superficie de 163,5 m² au lieu de 145 m². Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (garage détaché) d'une hauteur de 8,4 m au lieu de 5,4 m.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Plan Rural no. 030-00-2019	155(2)	145 m ²	163,5 m ²	18,5 m ²
	169	5,4 m	8,4 m	3 m

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

Un garage conforme à l'arrêté de zonage de la Municipalité régionale de Tracadie peut être construit. Les requérants justifient la hauteur et la superficie demandées afin de pouvoir entreposer un véhicule tout-terrain (4 roues), une motoneige ainsi qu'un bateau installé sur une remorque d'une hauteur et nécessitant une porte de garage d'un minimum de 12 pieds et utiliser le deuxième étage du garage pour des fins d'entreposage.

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

Les deux demandes sont majeures. Le garage serait dérogatoire de 3 m sur la hauteur de la maison (5,4 m) et de 18,5 m² sur le 145 m² permis. Le bâtiment principal (maison) a une superficie de 134 m². En ce sens, le garage proposé serait tant plus gros que plus haut que la maison sur le terrain. Dans un contexte de quartier résidentiel d'habitation unifamiliale dans le secteur urbain de la municipalité (ancienne ville de Tracadie-Sheila), ces demandes sont jugées non raisonnables.

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

L'objectif de la réglementation est de conserver un équilibre entre la hauteur et la superficie des bâtiments accessoires dans toutes les zones, et ce, afin de conserver une homogénéité de ceux-ci à l'intérieur de la municipalité. Il est ainsi souhaité de conserver le caractère et la primauté du résidentiel pour ces propriétés. Les principes législatifs ne seraient donc pas respectés.

Depuis l'entrée en vigueur du plan rural en 2019, une seule demande sur la superficie d'un bâtiment accessoire a été traitée par le CRP afin de permettre une superficie de 153,8 m² au lieu de 145 m² (différence de 8,8 m²). Cette demande a été refusée par les membres du CRP. Aujourd'hui, les requérants proposent une superficie de 163,5 m². En ce qui a trait à la hauteur proposée qui est 3 m plus haut que la maison, 3 demandes ont été traitées par le CRP depuis 2019 et ayant une différence de 0,9 m, 1,3 m et 0,9 m plus haut que la maison. Malgré la présence d'une pente sur le terrain, cette demande irait à l'encontre des principes retrouvés au plan rural.

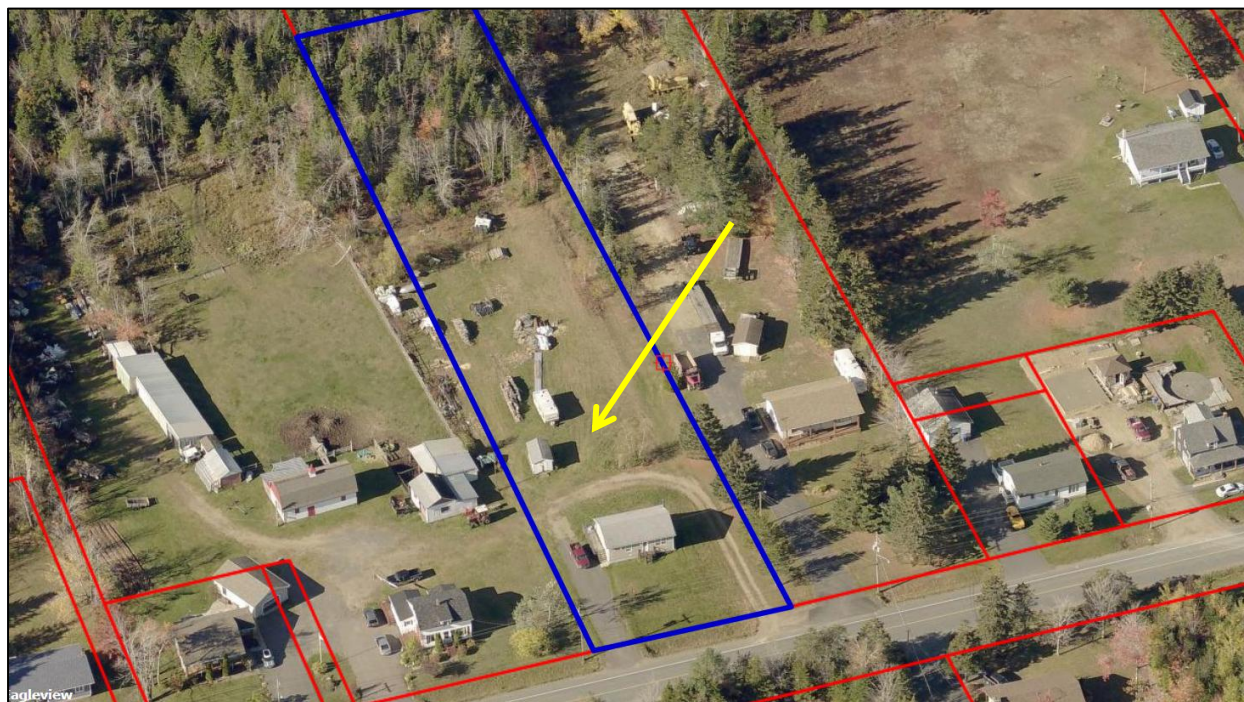
Le voisinage comporte plusieurs maisons au gabarit plus petit que le garage proposé. Ce dernier serait donc imposant non seulement par rapport au bâtiment principal qui lui est associé, mais également par rapport à plusieurs bâtiments principaux voisins.

RECOMMANDATION

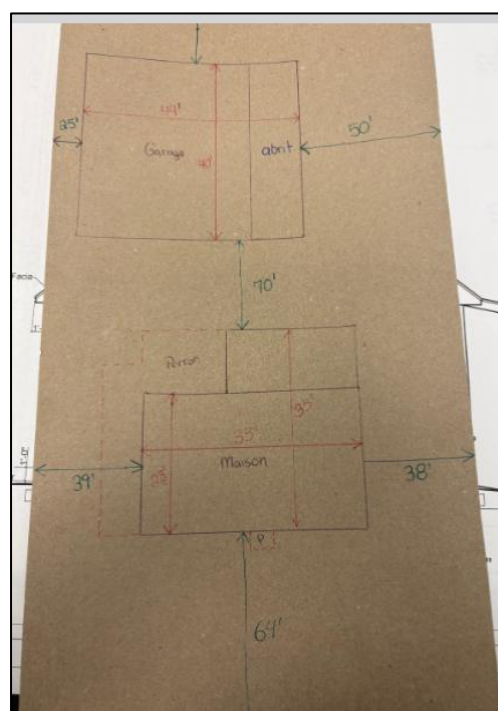
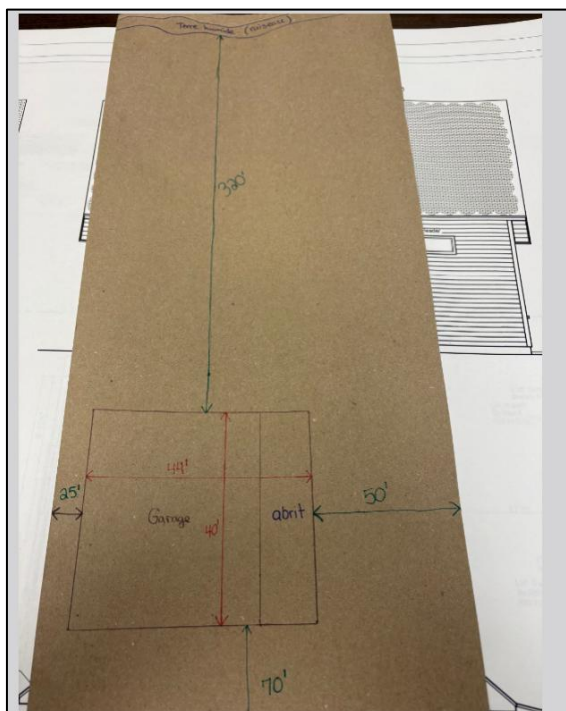
L'équipe technique ne recommande ces demandes afin de permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (garage détaché) d'une superficie de 163,5 m² au lieu 145 m² et d'une hauteur de 8,4 m au lieu de 5,4 m, jugeant que les requérants ont la possibilité de construire plusieurs garages aux normes, qu'elles vont à l'encontre de l'intention générale du plan rural de la municipalité et qu'elles sont jugées excessives et non souhaitables pour l'aménagement de la propriété.

ANNEXES

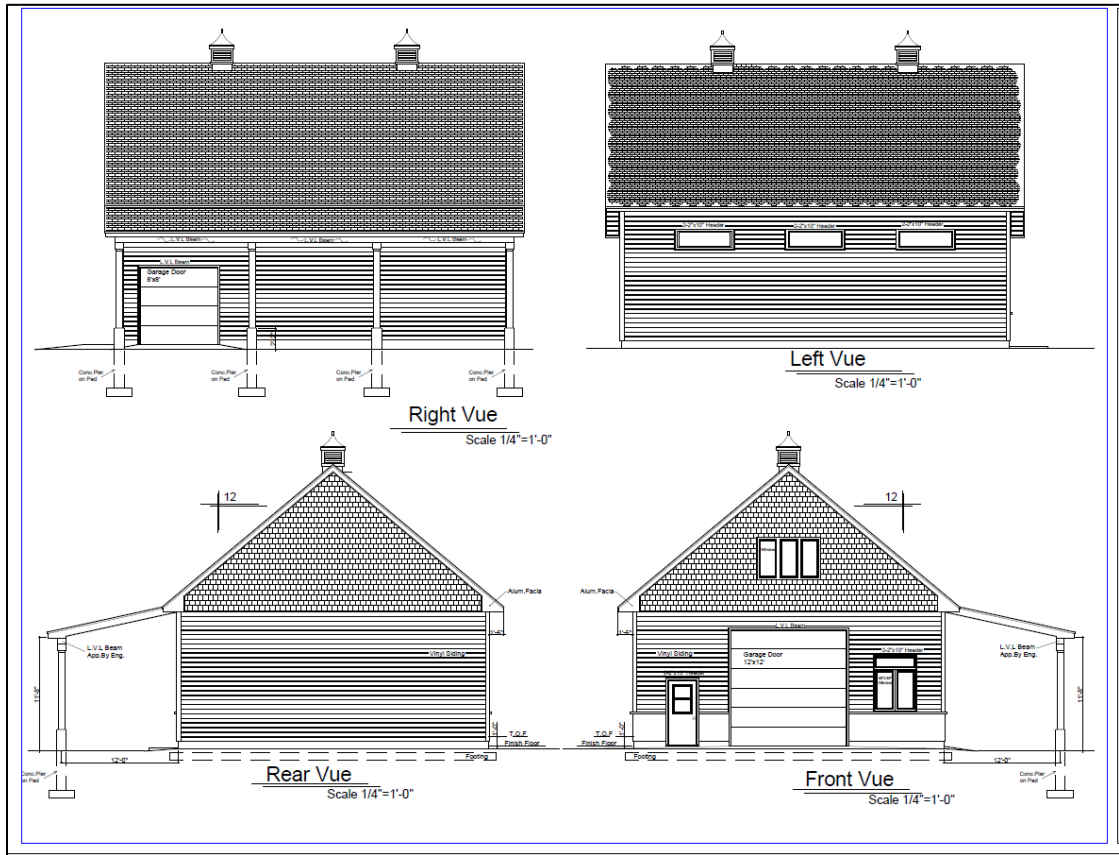
A – CARTE DE LOCALISATION (CONNECTEXPLORER, 2017)



B - PLANS DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



C - PLAN D'ÉLEVATION AVANT FOURNI PAR LE REQUÉRANT



D- NOUVEAU PLAN DE TRUSS REMIS LE 10 MARS 2026

Quote

PROJECT #: 251378
REF #: B2501247-R

1376 Route 113 Inkerman, NB E8P 1X3 (506) 336-1991 : info@trusspeninsule.com



Sales Rep
Luc Andre Mallet
luc@trusspeninsule.com
(506)-336-1991
(506) 888-0763

Sold to
0-Same as shipping address

Ship to
PHILIPPE COMEAU & HÉLÈNE BASQUE
3939 Chemin Robinson Tracadie NB
E1X 1B8
506-397-0821
helene.basque@hotmail.ca

Contact
Email:

Roof Trusses					
QTY	Pitch	Name	(Shipping) Height	Base Span PORTEE	OVERHANG CANTILEVER
/PLY					Left Right Left Right
2	9.5 /12	GE01	13-11-08	32-00-00	1-02-08 1-02-08 - -
13	9.5 /12	T01	13-11-08	32-00-00	1-02-08 1-02-08 - -
4	9.5 /12	T02	13-11-08	32-00-00	1-02-08 1-02-08 - -
2	9.5 /12	T03	13-11-08	32-00-00	1-02-08 1-02-08 - -

21

E – TERRAIN EN PENTE



ANNEXE 2

Nom du propriétaire : Pêcheries Lévi Noël Ltée.

Nom du demandeur : Lévi Noël

N° de dossier : 7102

N° de requête : 46756

Localisation : 20, rue du Ruisseau, Lamèque

Superficie du Lot : 3 386 m²

NID: 20450110

Zonage: I2 (Industrielle portuaire)

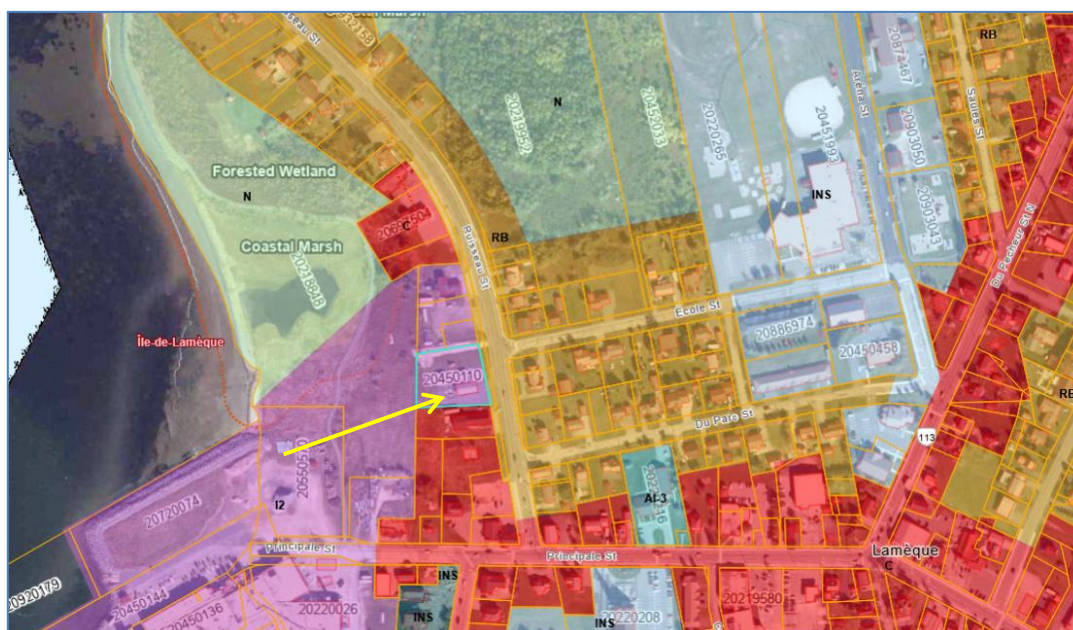
DESCRIPTION

Aménagement proposé: Le requérant, Monsieur Lévi Noël, propriétaire de Pêcheries Lévi Noël Ltée. désire agrandir son entrepôt de pêche d'une superficie de 100 m². Cependant l'aménagement ne pourrait pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage de la ville de Lamèque.

Demande: Permettre un bâtiment principal (entrepôt) à une distance de 9 m au lieu de 14 m de la ligne de rue. (Arrêté no. 120 -article 12.6.4.1c))

Raison de la demande: Le client désire faire l'agrandissement à l'endroit spécifique, car il est beaucoup plus accessible pour les portes de garages.

LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSE

Demande : Permettre un bâtiment principal (entrepôt) à une distance de 9 m au lieu de 14 m de la ligne de rue.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté no. 120	12.6.4.1c)	14 m	9 m	5 m

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

La demande est nécessaire étant donné que le bâtiment est déjà aménagé et que l'agrandissement qui a été réalisé suit le prolongement du bâtiment principal. Le requérant justifie la localisation de l'agrandissement à cet endroit afin d'avoir accès plus facilement à ces portes de garage.

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

La demande est majeure. En plus des restrictions quant à la localisation du bâtiment existant sur le lot qui lui aussi est situé à 9 m de la ligne de rue, l'agrandissement pourrait être difficilement effectué sur une autre partie de celui-ci en considérant les besoins du requérant pour son entreprise. Toutefois, puisque l'agrandissement ne se rapproche pas plus de la ligne de rue que le bâtiment principal, cette demande est considérée raisonnable.

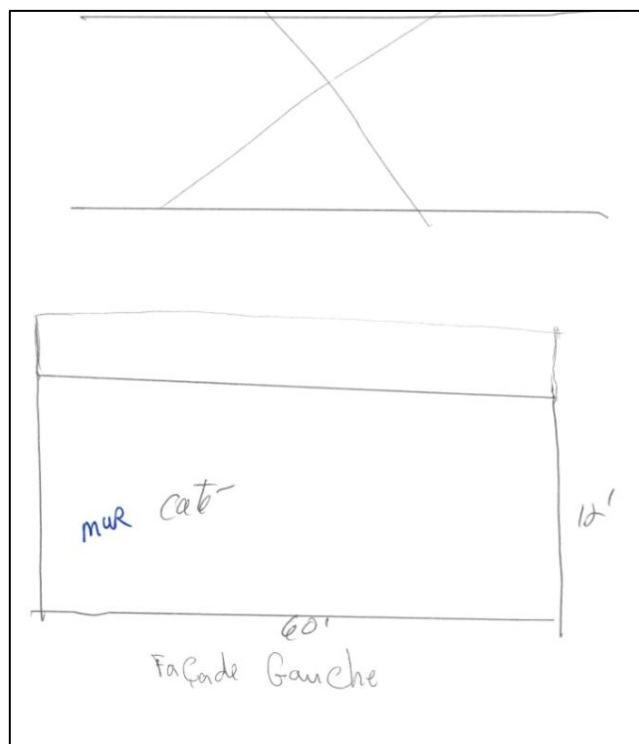
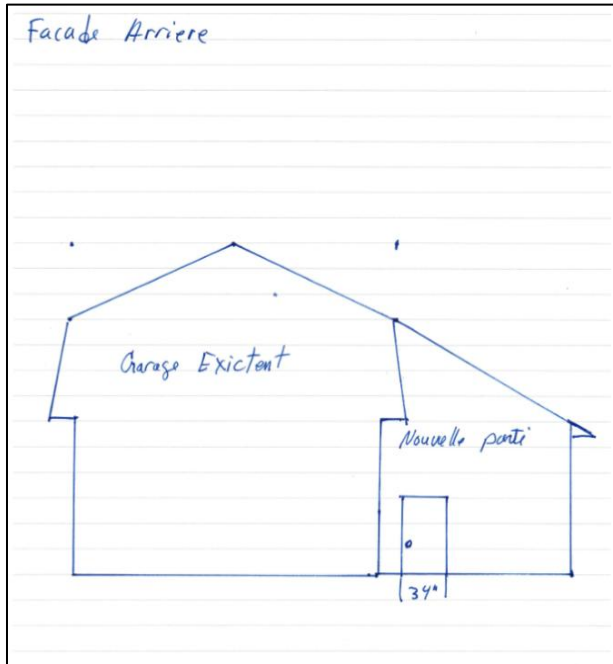
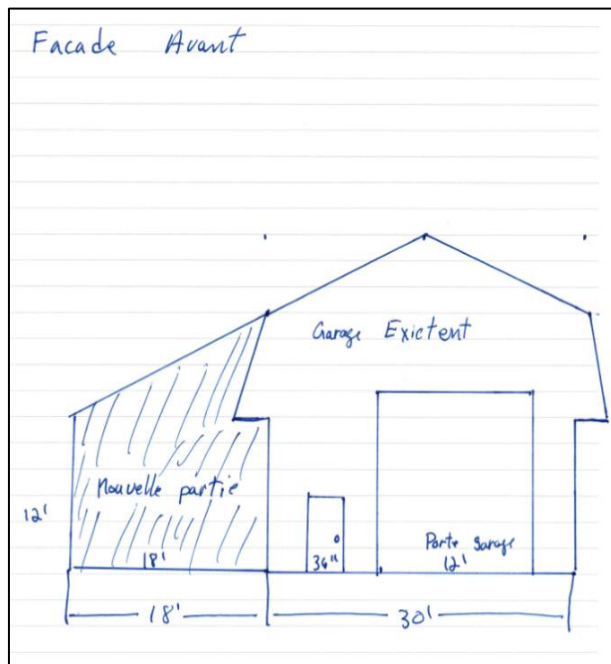
La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?

Un des principes liés à une distance d'une ligne de rue se rapporte au domaine public, c'est-à-dire à la sécurité du public lors de l'entretien de celle-ci. La municipalité a été consultée et ne s'oppose pas à cette demande, donc le principe est respecté. Dans son environnement, ce bâtiment est situé dans une zone industrielle et l'agrandissement proposé n'occasionnerait pas de dérogation supplémentaire. En considérant les éléments précédents, cette demande n'irait pas à l'encontre des principes et ne devrait pas affecter le caractère du voisinage puisque les deux bâtiments principaux situés de chaque côté de la propriété à l'étude sont situés plus près de la ligne de rue.

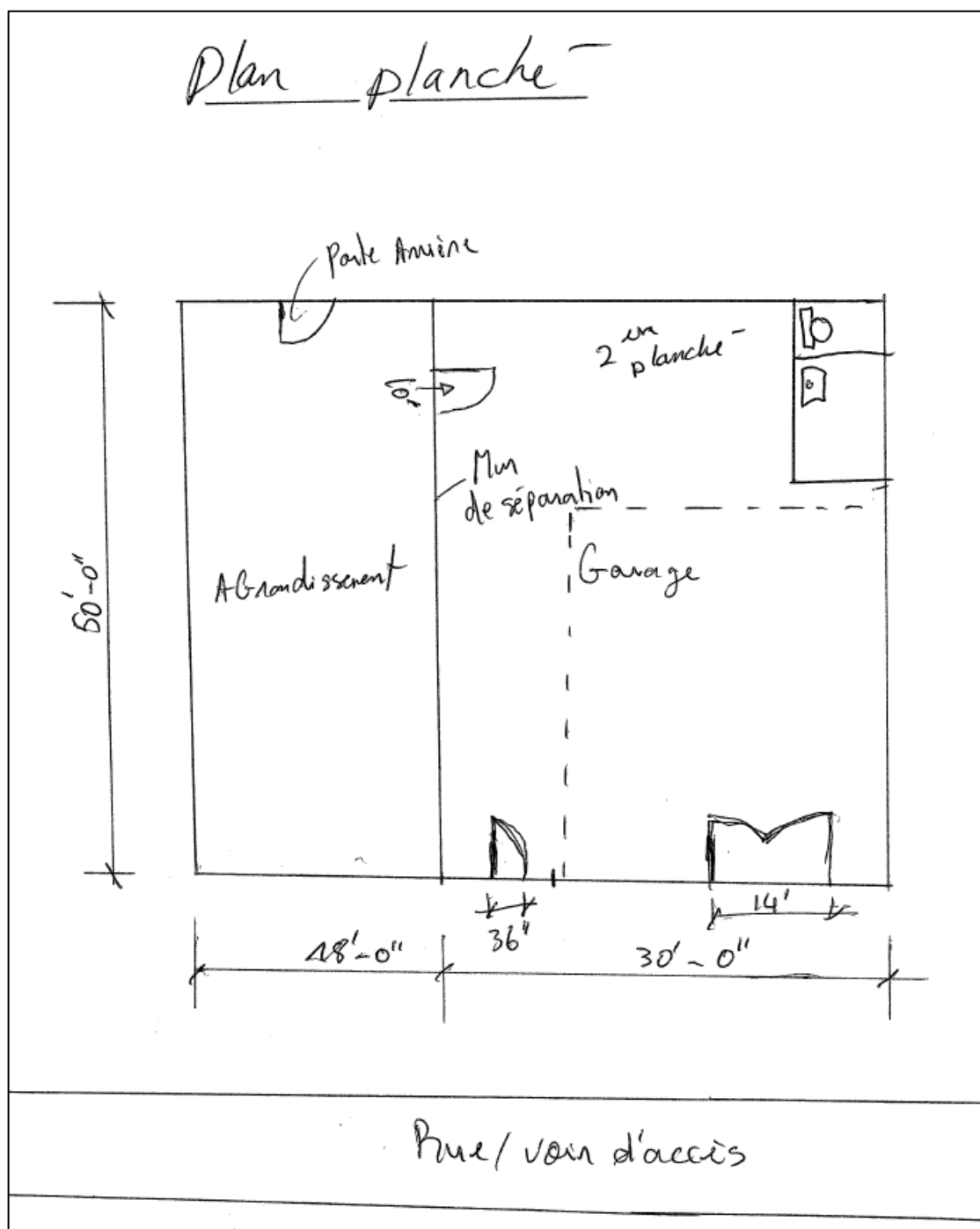
RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande la demande de dérogation afin de permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal (entrepôt) à une distance de 9 m au lieu de 14 m de la ligne de rue, et ce, en considérant celle-ci raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

C - PLAN DES FAÇADES FOURNI PAR LE REQUÉRANT



D - PLAN DE PLANCHER FOURNI PAR LE REQUÉRANT



ANNEXE 3

Nom du lotissement : Garderie Chez Tante Rosi Ltée, Roger Bulger et Sophie Blanchard

N° de dossier : 6797

N° de requête : 46757

Localisation : Rue de l'École, Shippagan

NID: 20218285, 20836078, 20778726, 20899233 et 20778734

Zonage : INS-P (Institutionnel de proximité), RA (Résidentielle unifamiliale) et N (Naturel)

DESCRIPTION

Aménagement proposé: L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer une rue publique, une rue future et les lots #2026-1 à #2026-5. À noter que le lot #2026-4 est pour y aménager un immeuble à logements.

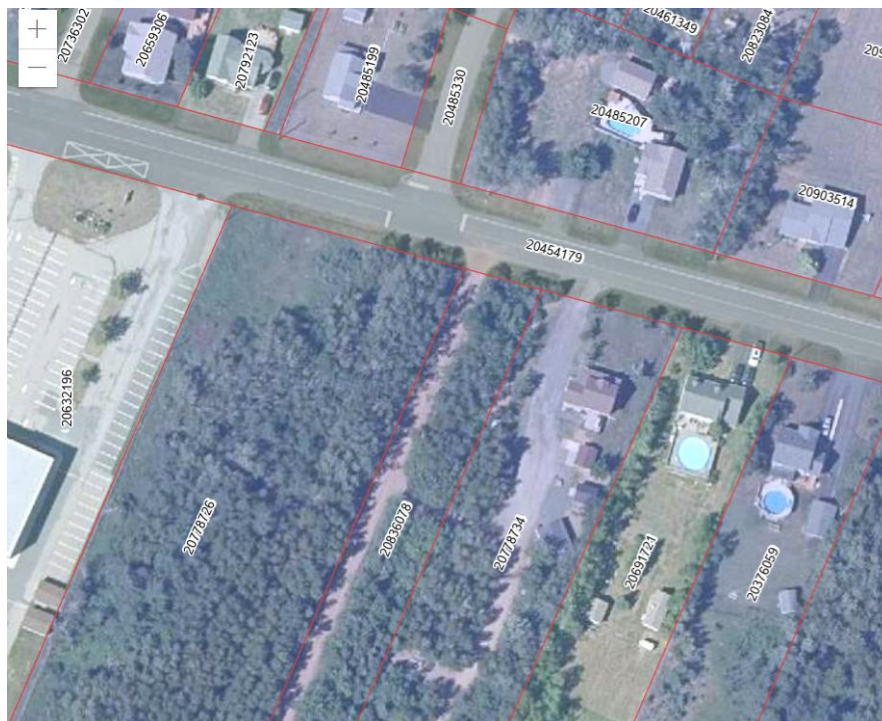
Demande: Permettre une rue publique avec une longueur d'environ 483 m au lieu de 365 m (Arrêté no. 50-2023, article 9). Permettre un espace entre deux intersections d'environ 13 mètres au lieu de 36 mètres (Arrêté no. 50-2023, article 10). Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement de la rue publique et de la rue future (Loi sur l'urbanisme du N.-B., article 88(4)).

Raison de la demande: Ouvrir un nouveau quartier résidentiel

LOCALISATION



PHOTO



ANALYSE

Demande : Permettre une rue publique avec une longueur d'environ 483 m au lieu de 365 m. Permettre un espace entre deux intersections d'environ 13 mètres au lieu de 36 mètres. Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement de la rue publique et de la rue future.

Numéro du lot à l'étude	Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Rue Publique	50-2023	9	365 m	483 m	118 m
Rue Publique	50-2023	10	36 m	13 m	23 m
Rue Publique	Loi sur l'urbanisme	88	Recommandation au Conseil		
Rue Future	Loi sur l'urbanisme	88	Recommandation au Conseil		

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 88(4) a) de la *Loi sur l'urbanisme du N.-B.* la CSR a le devoir de recommander l'emplacement d'une nouvelle rue publique et future au conseil municipal. La demande est donc nécessaire et justifiable.

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

La dérogation sur la longueur de la rue est considérée majeure, soit d'environ 24 %. La dérogation pour l'espace requis entre les intersections est aussi considérée majeure, soit d'environ 63 %.

Pour ce qui est de la dérogation pour la longueur de la rue, la demande est jugée raisonnable étant donné que la rue doit desservir en entier le lot #2026-4, lot qui va accueillir un important immeuble à logement.

Pour ce qui est de la dérogation pour l'espace entre les intersections, la demande est également jugée raisonnable étant donné que le lot #2026-1 est déjà aménagé en fonction des besoins d'une garderie. Dans ce cas-ci aller chercher une partie du lot #2026-1, afin d'aligner les rues, n'aurait pas été souhaitable et sécuritaire, car ça aurait pour effet de restreindre l'espace utilisé pour la garderie. De plus, les développeurs désirent utiliser le couloir existant qui est d'une largeur de 20 m pour y aménager la nouvelle rue.

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

En analysant le projet, nous avons noté certaines contraintes ou problématiques qui doivent être adressées.

Permettre une longueur de cul-de-sac aussi longue peut occasionner certaines problématiques. Le principal problème est l'accessibilité des véhicules d'urgence et de services privés. Une rue sans issue peut devenir un casse-tête important en cas de sinistre. Ainsi, dans certaines situations des citoyens peuvent être coincés sans autres sorties d'urgence dans le cas d'un blocage en aval de leurs propriétés.

Cependant, il est important de noter que la rue proposée par ce projet va aussi desservir certains lots existants qui étaient enclavés, ce qui va permettre leur développement. De plus afin de répondre aux critères légaux, une rue future est créée afin de donner un accès au lot attenant, lot qui pourra éventuellement être développé par un réseau de rue publique qui pourra rejoindre à nouveau la rue de l'École par une boucle. Cependant, la rue future peut être décalé légèrement vers le nord soit le long des

lots donnant sur la rue de l'École, ce qui réduira la connexion avec la rue de l'École et qui permet de réduire les coûts des infrastructures.

Aussi, il y a des possibilités que la rue proposée puisse un jour s'étendre vers le sud afin d'aller rejoindre la rue du Trécaré. Il y a donc une possibilité que le réseau de routes se connecte. Pour ce qui est de la problématique entourant l'espace entre les intersections, le plan proposé ne représente généralement pas le modèle voulu et sécuritaire, surtout pas dans un secteur institutionnel comme ce cas-ci où l'on retrouve une école élémentaire et une garderie. Cependant, avec une vitesse maximale limitée, l'installation de panneaux de signalisation, des ralentisseurs routiers et une intersection avec 3 points d'arrêts atténuent l'effet négatif de ce point dérogatoire.

Un autre problème rencontré est le zonage. La création d'une nouvelle rue et l'aménagement d'un immeuble à logement ne sont pas des infrastructures qui sont normalement permises en zone naturelle. Néanmoins, l'aménagement d'un immeuble à logement situé dans un secteur qui est à proximité d'une institution scolaire et des services s'y rattachant va favoriser la venue de jeunes familles. La municipalité devra donc modifier son plan municipal et son arrêté de zonage avant d'y permettre ce développement.

En prenant les éléments ci-mentionnés en considérations, les principes législatifs et le caractère du voisinage sont respectés.

RECOMMANDATION

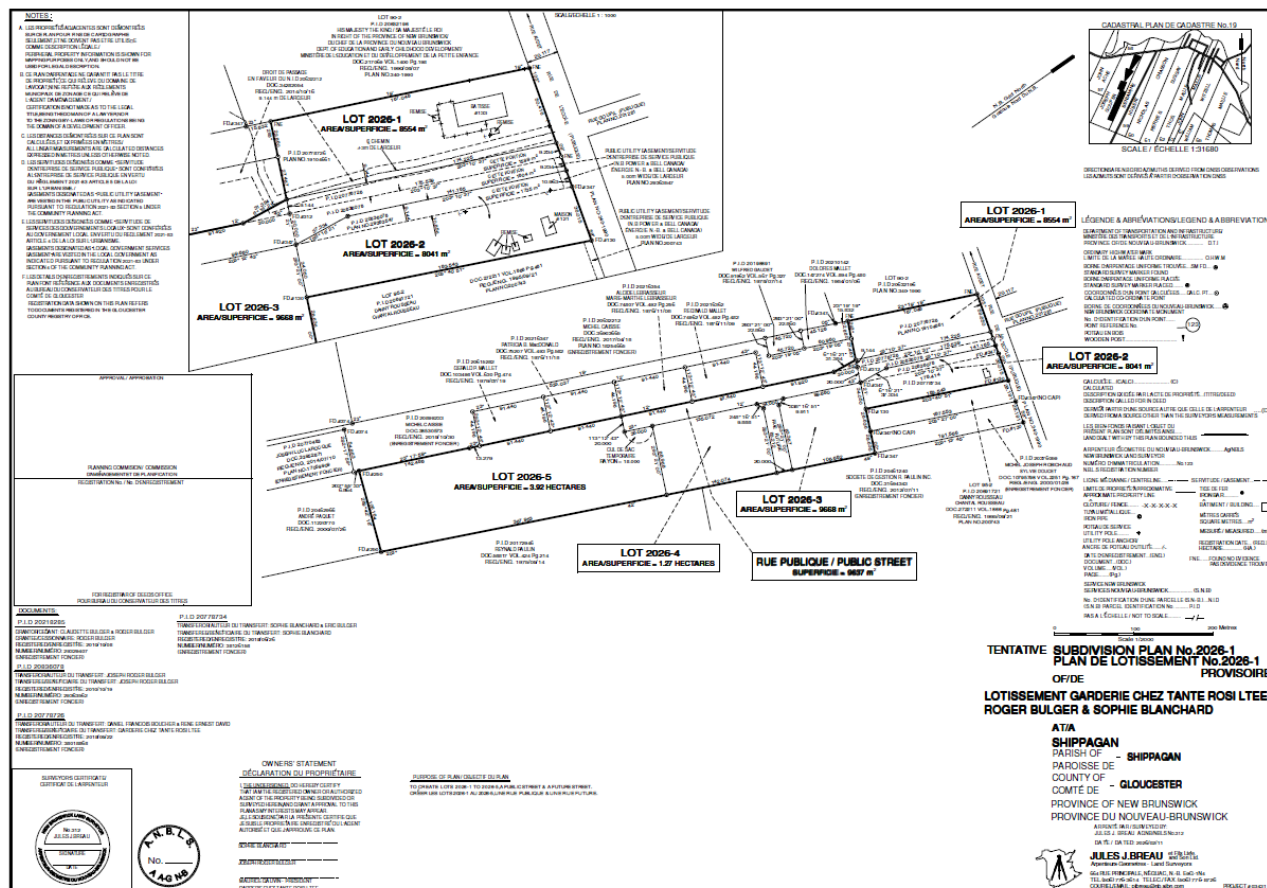
L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain à condition que la rue future soit située le long de la limite arrière des lots 20778734, 20691721 et 20376059 et aussi que le plan municipal et le zonage soient modifiés afin d'y permettre ce projet de lotissement.

DEMANDE D'APPROBATION ET DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

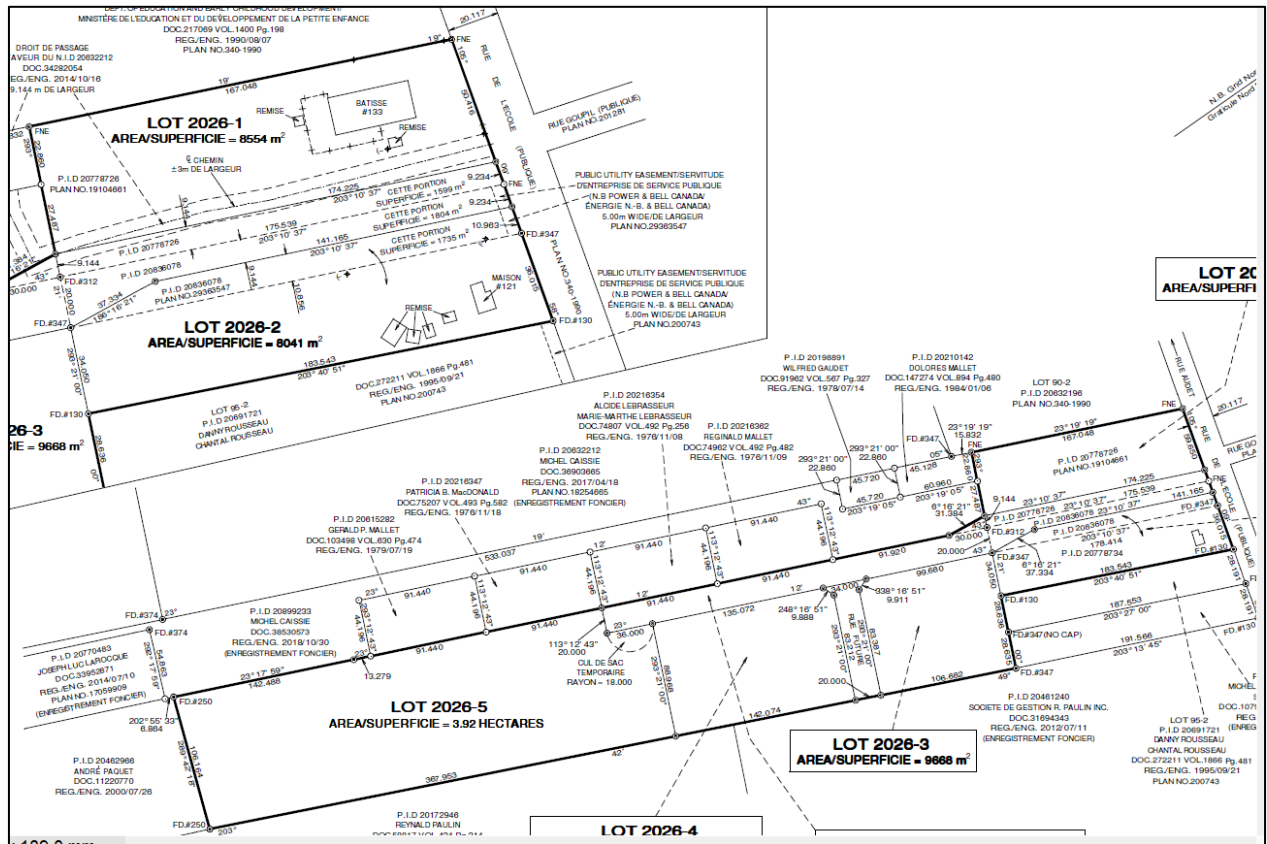
Rapport technique du service d'urbanisme

ANNEXES

A - PLAN DE LOTISSEMENT



Rapport technique du service d'urbanisme



DEMANDE D'APPROBATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE 4

Nom du lotissement : Sa Majesté le Roi - Ministère de l'Éducation et du Développement de la Petite Enfance

N° de dossier : 6798

N° de requête : 46758

Localisation : Rue des Jeux de l'Acadie, Shippagan

NID: 20111217, 20375036, 20453775 et 20450912

Zonage : INS-P (Institutionnel de proximité)

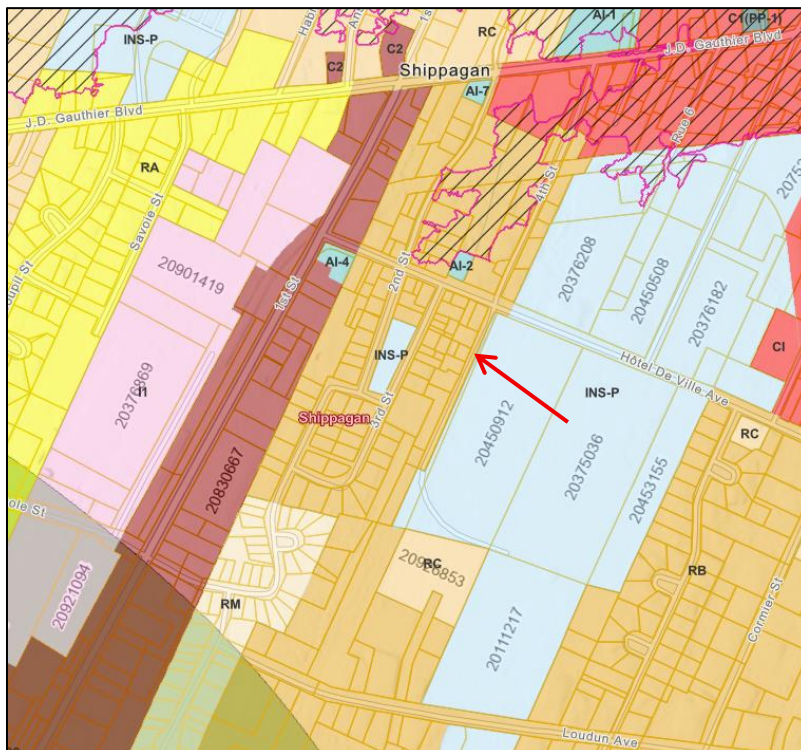
DESCRIPTION

Aménagement proposé: L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer une rue publique pour donner un accès légal à des lots existants et pour connecter à une rue existante.

Demande: Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement de la rue publique (*Loi sur l'urbanisme du N.-B.*, article 88(4)).

Raison de la demande: Confirmer, élargir et prolonger une rue publique.

LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSE

Demande : Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement de la rue publique.

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

En vertu de l'article 88(4) de la *Loi sur l'urbanisme du N.-B.*, la CSR a le devoir de recommander l'emplacement d'une rue publique au Conseil municipal. La demande est donc nécessaire et justifiable.

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

Il n'y a pas de dérogation pour ce projet de lotissement. La largeur de la rue est conforme à l'arrêté de lotissement de la municipalité. La rue proposée ne constitue pas un cul-de-sac, car elle va aller rejoindre une rue située au sud. La demande est donc mineure et raisonnable.

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

Ce projet de lotissement consiste en premier lieu à compléter un projet de lotissement qui fut soumis à la CSR au mois d'avril 2025. Ainsi, à l'époque, un lotissement comprenant la création d'une rue publique allant jusqu'au terrain de la province fut recommandé au Conseil.

Aujourd'hui la nouvelle rue permettra une connectivité du réseau routier entre la rue de l'Hôtel de Ville et le secteur de la rue Loudun. Ce réseau étant connecté, la circulation s'en trouve beaucoup plus fluide et l'accessibilité des véhicules de services privés, publics et d'urgence s'en trouve améliorés.

Ce projet va aider à la consolidation d'un quartier résidentiel déjà bien amorcé ce qui devrait favoriser la construction résidentielle pour ce secteur de la municipalité.

RECOMMANDATION

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

A - PLAN DE LOTISSEMENT



Rapport technique du service d'urbanisme

