

ANNEXE 2

Nom du propriétaire : Pêcheries Lebreton & Fils Ltée.

Nom du demandeur : Mikael Savoie

N° de dossier : 22807

N° de requête : 47227

Localisation : 655, boul. St-Pierre Ouest, Caraquet

Superficie du Lot : 4 260 m² (1, 05 acres)

NID: 20901500

Zonage : ML (mixte linéaire) et RB (résidentielle uni et bi-familiale)

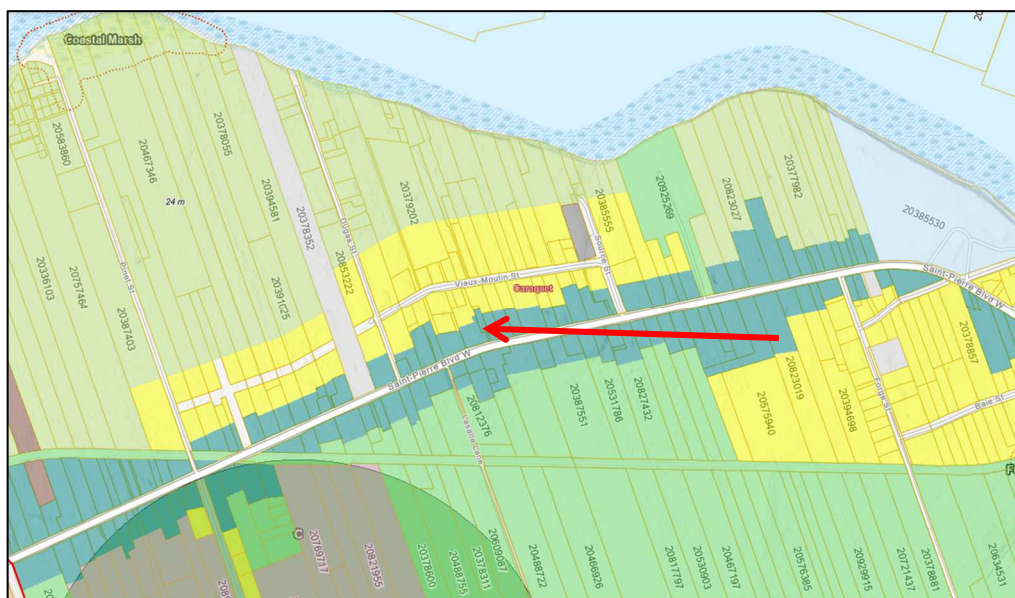
DESCRIPTION

Aménagement proposé: Le requérant, monsieur Mikael Savoie aimerait faire des rénovations mineures au bâtiment existant afin de pouvoir rouvrir le motel Bel-Air qui est fermé depuis 2021. Cependant, ces modifications ne peuvent se faire puisque le motel n'est pas conforme à l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet.

Demande: Autoriser la remise en vigueur de l'usage non conforme d'un motel malgré une période de cessation d'usage de plus de 10 mois (Loi sur l'urbanisme du N.-B., article 60(2)a)).

Raison de la demande: Permettre la remise en exploitation d'un établissement d'hébergement touristique à Caraquet par la rénovation et la modernisation du bâtiment existant.

LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSE

Demande: Autoriser la remise en vigueur de l'usage non conforme d'un motel malgré une période de cessation d'usage de plus de 10 mois.

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

La propriété est située en zone mixte linéaire où l'usage de motel n'est pas autorisé. Cependant, la rénovation et la réouverture du motel n'iraient pas à l'encontre des grandes lignes directrices de plan municipal telles que :

- Consolider le développement commercial dans les zones existantes afin d'assurer leur vitalité.
- Mixité en ruban (pôles mixtes en secteur urbain et secteurs ruraux). Reconnaître le caractère hétérogène existant principalement le long des axes majeurs de circulation - Mixité d'usages dans ces zones où il y a déjà une présence d'habitations, de commerces et d'industries à contraintes limitées.

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

Cette demande ne rendra pas conforme l'usage. Elle permettra cependant au requérant de réaliser les travaux de rénovation et de modernisation sans agrandissement du motel qui n'est plus en opération depuis plus de 10 mois. La réouverture de l'établissement d'hébergement et la mise en opération serait donc possible.

Une modification du zonage serait nécessaire pour rendre conforme cet usage sur cette propriété.

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

On retrouve dans cette partie du boulevard St-Pierre principalement des habitations unifamiliales, mais également différents autres usages tels qu'un autre établissement d'hébergement touristique, la maison touristique Dugas, le musée de l'Huitre, un barbier, etc. On vise une mixité d'usages le long de cet axe majeur de circulation.

Le motel étant déjà présent sur la propriété et ayant déjà été en fonction dans le passé, cet usage ne devrait pas entraîner de conflit avec les usages limitrophes. Notons cependant qu'une augmentation de la circulation est à prévoir sur le lot.

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

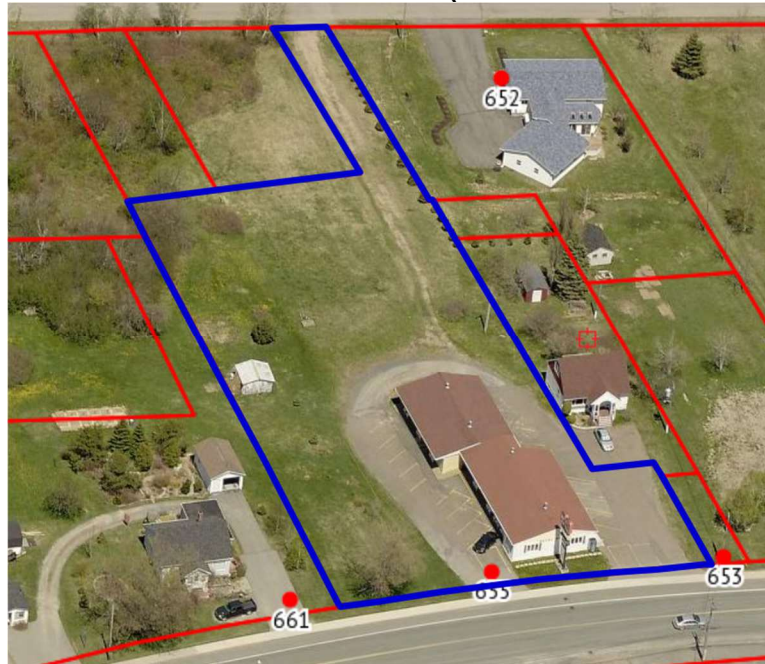
La rénovation et la modernisation de ce bâtiment laissé vacant depuis quelque temps devraient, au contraire, revitaliser et embellir ce secteur et sa remise en opération devrait stimuler l'économie de la ville.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande la remise en vigueur de l'usage non conforme d'un motel malgré une période de cessation d'usage de plus de 10 mois, considérant cette demande raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété et en accord avec les principes du plan.

ANNEXES

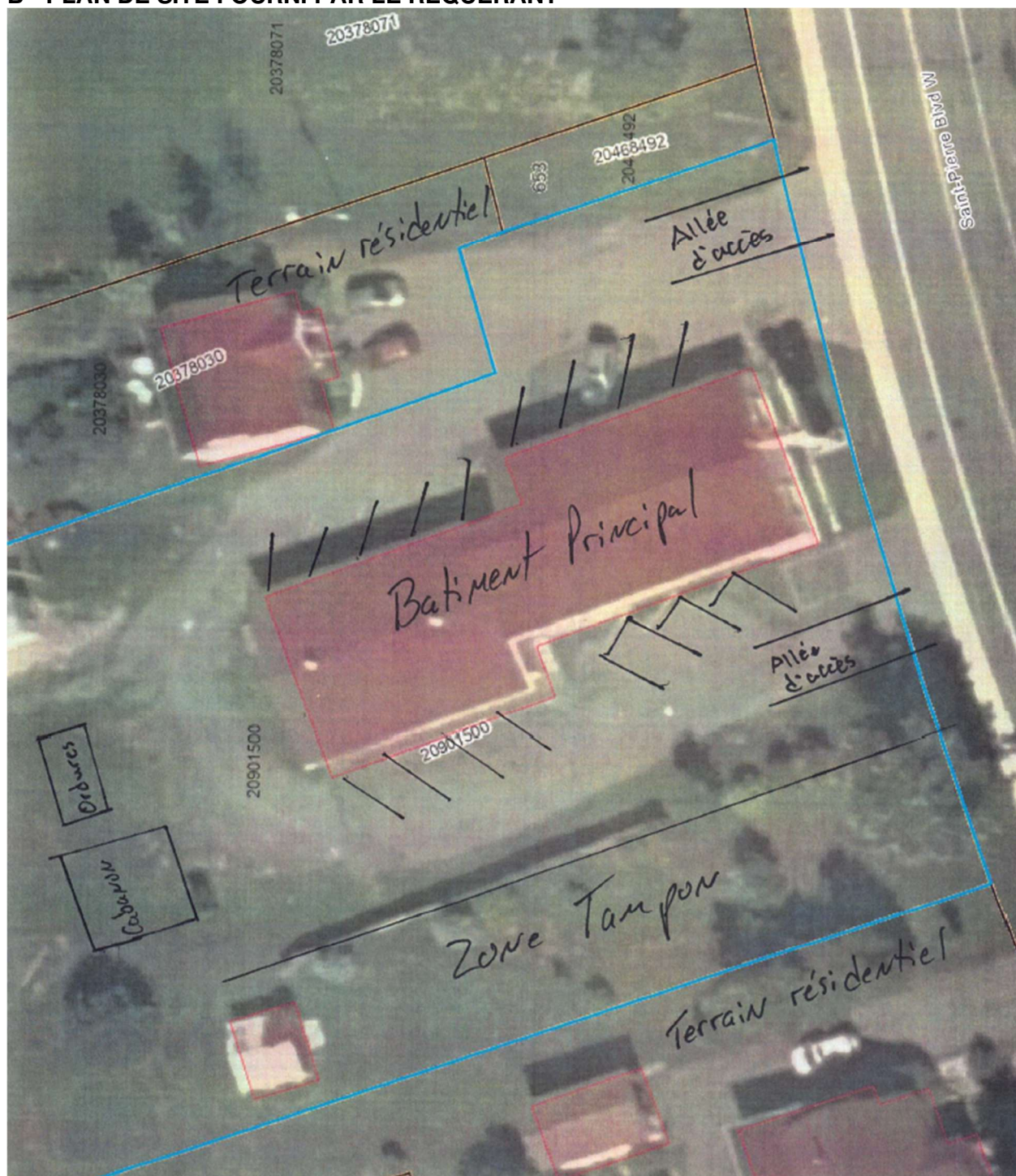
A – CARTE DE LOCALISATION (CONNECTEXPLORER, 2017)



Google (2022)



B - PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



C - PLAN DE PLANCHER FOURNI PAR LE REQUÉRANT



ANNEXE 3

Nom du propriétaire : Gaëtan St-Coeur

Nom du demandeur : Gaëtan St-Coeur

N° de dossier : 25986

N° de requête : 47251

Localisation : 2, Allée Joséphine, Landry Office

Superficie du lot : 1 378 m² (0,34 acres)

NID : 20575197

Zonage : RR (Rurale résidentielle), RCC (retrait-changement climatique) et ACC (adaptation-changement climatique)

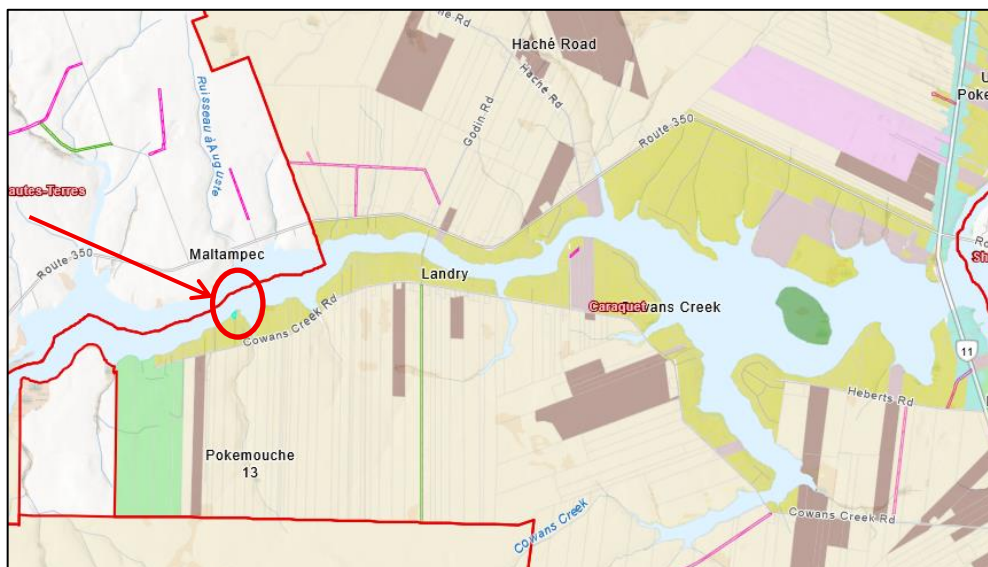
DESCRIPTION

Aménagement proposé: Le requérant Monsieur Gaëtan St-Coeur, souhaite agrandir son chalet. Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet.

Demande : Permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à une distance de 5.81 m au lieu de 30 m de tout cours d'eau ou cours d'eau de marée. (Arrêté no 2025-06- Article 262(1))

Raison de la demande : Afin de permettre l'ajout de deux chambres supplémentaires puisque le chalet existant ne possédait qu'une seule chambre à coucher. La demande a été approuvée par le ministère de l'environnement.

LOCALISATION



PHOTOS



DEMANDE DE DÉROGATION CRP26
Rapport technique du service d'urbanisme



ANALYSES

Demande : Permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal (Habitation unifamiliale) à une distance de 5.81 m au lieu de 30 m d'un cours d'eau ou de cours d'eau de marée. (Arrêté no 2025-06- Article 262 (1))

Règlement concerné	Paragraphe	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté no. 2025-06	262 (1)	30 m	5.81 m	24.19 m

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

Puisque le requérant refait la fondation sous le chalet existant, celui-ci pourrait être déplacé afin de s'éloigner du cours d'eau et de la zone RCC. Le requérant justifie sa demande afin qu'il puisse ajouter deux chambres supplémentaires au chalet existant puisqu'il ne possède qu'une seule chambre à coucher.

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

La demande est majeure. Elle touche une disposition de l'arrêté de zonage, soit la marge de recul minimale requise par rapport à un cours d'eau.

Selon la demande du requérant, le chalet serait maintenant situé à 5.81 m de la rive du cours d'eau, mais le règlement exige une marge de recul minimale de 30 m. Le bâtiment ne respecterait donc pas l'exigence du règlement en empiétant sur une distance de 24.19 m à l'intérieur de la bande de protection riveraine. Cet agrandissement serait un prolongement du bâtiment principal, présentement localisé à une distance de 9.56 m de la rive, et serait aménagé vers le cours d'eau au lieu de s'éloigner de celui-ci. Quelques raisons peuvent expliquer ce choix au niveau de l'aménagement, notamment la configuration du bâtiment en question, la localisation du puit de même que la proximité de la limite latérale du lot. Il faut toutefois noter que selon les « lignes directrices pour l'aménagement à moins de 30 mètres d'un cours d'eau » du MEGL, l'agrandissement d'une habitation peut être autorisé à condition qu'il ne soit pas plus près du cours d'eau ou du lac que la structure existante. De plus, l'empreinte au sol de l'agrandissement est considérable et représente un ajout d'une superficie d'environ 52.9 m² ce qui pourrait occasionner un impact significatif sur la protection cours d'eau à proximité. Considérant ces faits, la demande est jugée non raisonnable.

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

Les principes législatifs du plan visent à reconnaître que le climat a des effets sur l'environnement naturel et bâti et visent à minimiser les risques d'inondations et d'érosion en adaptant le développement du territoire côtier municipal aux changements climatiques. La propriété à l'étude se trouve également à l'intérieur de deux zones de changement climatique, la RCC et la ACC (voir Annexe B).

Les exigences de distance par rapport aux plans d'eau découlent également du principe de protection de l'environnement. Il s'agit entre autres de limiter l'empreinte au sol des aménagements à moins de 30 m des plans d'eau, et ainsi de protéger les rives et les écoulements potentiels. Le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux a été consulté mais n'a pas reçu les mêmes plans que ceux fournis à la Commission. Le ministère considère donc ne pas s'être prononcé quant à l'aménagement réel. De plus, l'arrêté de zonage de la municipalité de Caraquet vient tout juste d'être adopté (janv. 2026) et la municipalité souhaite mettre la protection des berges et des cours d'eau au premier plan et aller au-delà des protections accordées par le gouvernement. Cette volonté est d'ailleurs transcrite au sein du Plan municipal de la municipalité à la proposition 5, de la section 2, de l'orientation 1 – Respecter. Cette demande sera la première à être traitée sur la distance d'un bâtiment principal vis-à-vis d'un cours d'eau et elle ira à l'encontre des principes législatifs et des objectifs généraux de l'arrêté et du plan.

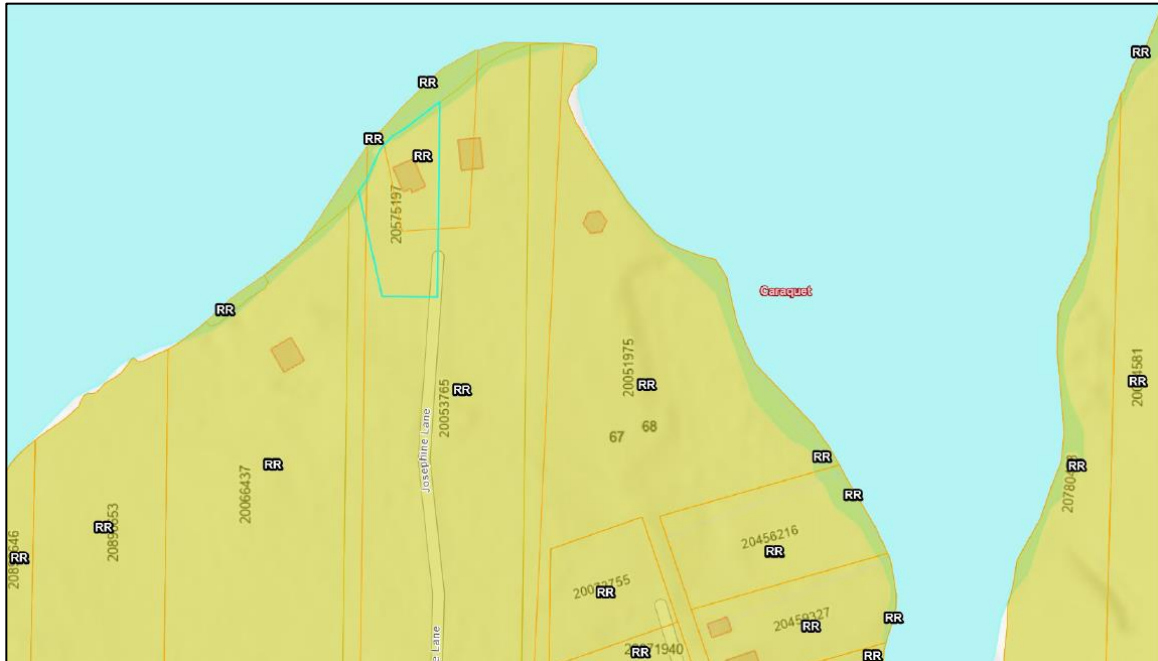
Cette demande n'affecterait pas le caractère du voisinage et on note que les deux propriétés voisines (de chaque côté) sont situées à environ 19 m et 14 m du cours d'eau (voir Annexe A).

RECOMMANDATION

L'équipe technique ne recommande pas la demande afin de permettre un agrandissement d'un bâtiment principal (Habitation unifamiliale) à une distance de 5.81 m au lieu de 30 m d'un cours d'eau ou de cours d'eau de marée, considérant que celle-ci est non souhaitable pour l'aménagement de cette propriété et qu'elle va à l'encontre du plan municipal et des objectifs généraux de l'arrêté nouvellement entrée en vigueur. Dans l'éventualité où le Comité serait en faveur de la demande, un permis pourrait être émis conditionnellement à l'obtention d'un permis de la Direction de la modification des cours d'eau et des terres humides selon les plans actuels.

ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION (ArcGIS)

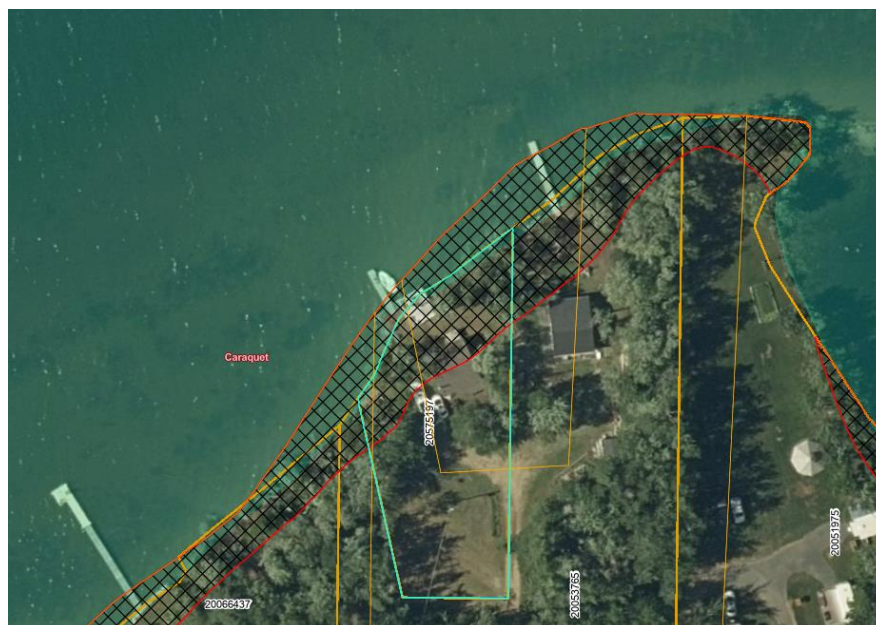


B – ZONE ACC ET RCC

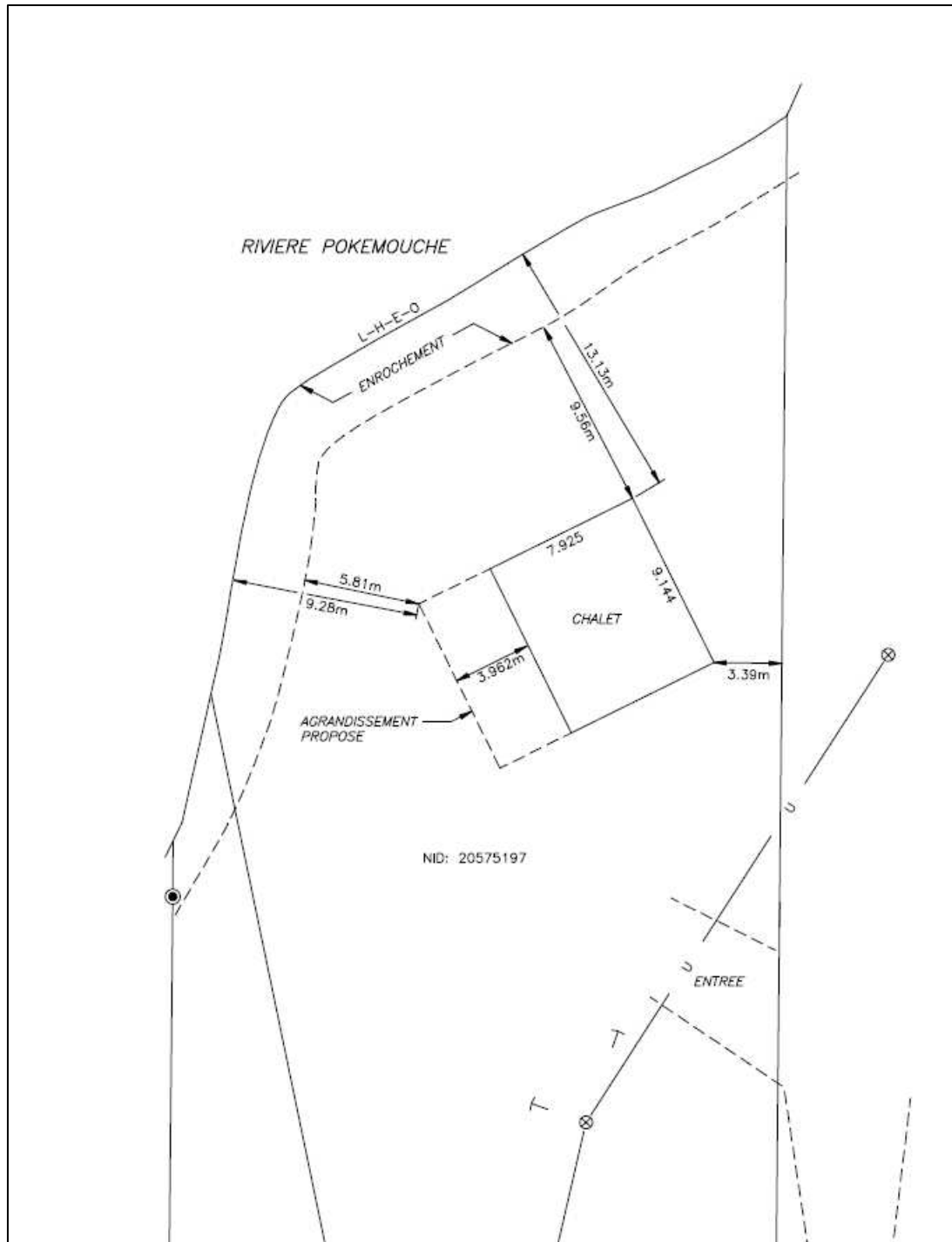
ACC (adaptation-changement climatique)



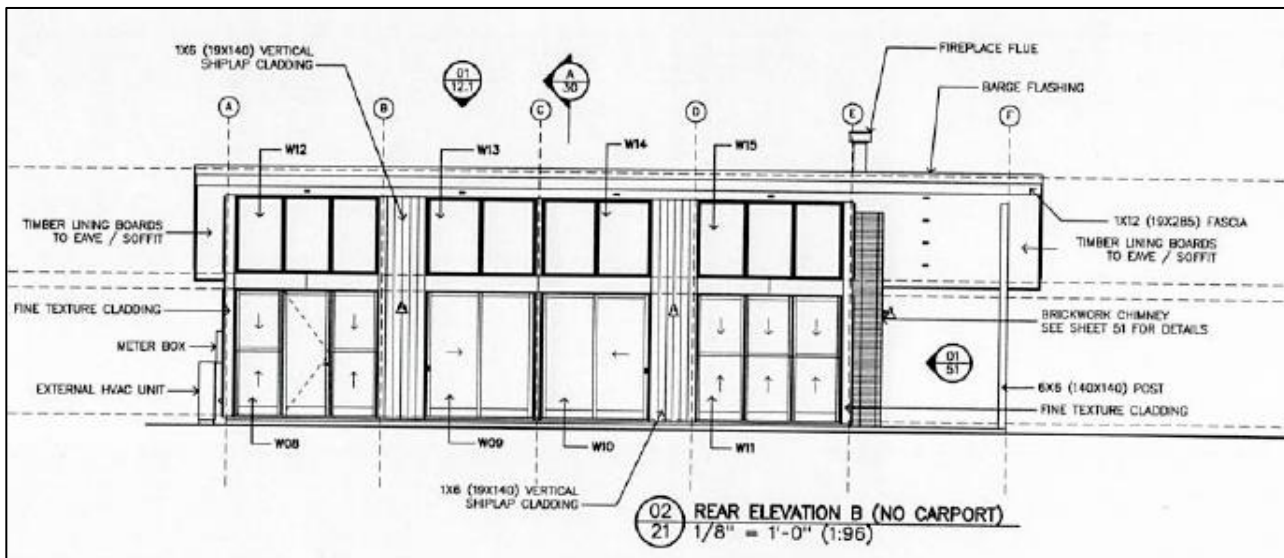
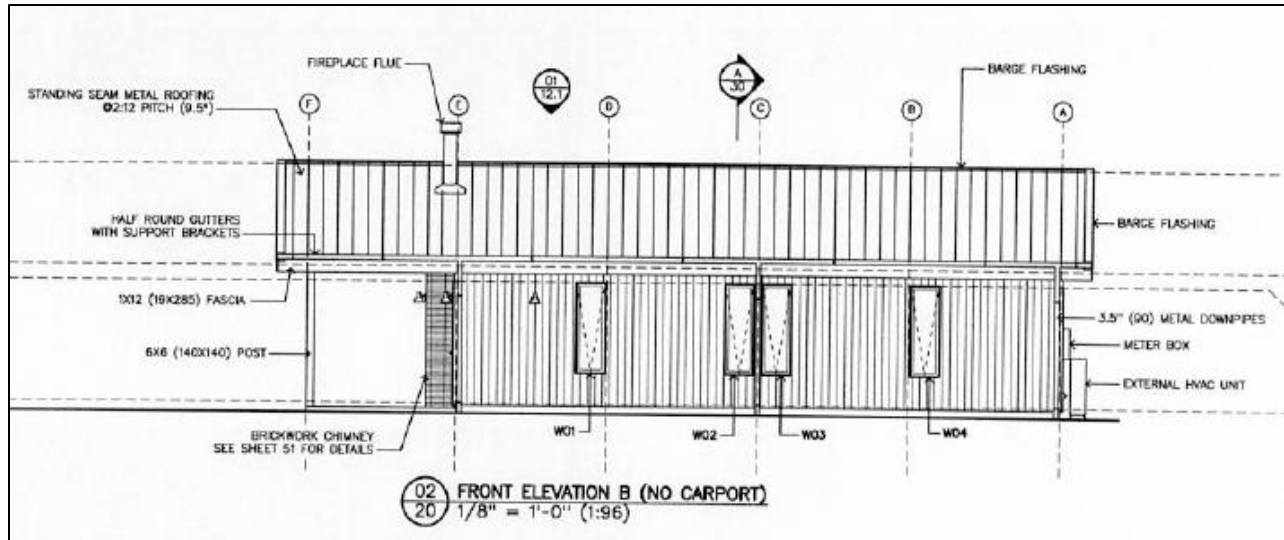
RCC (retrait-changement climatique)



C – PLAN D'ARPENTAGE FOURNI PAR LE REQUÉRANT (CROQUIS DÉMONSTRANT L'EMPLACEMENT PROPOSÉ DE L'AGRANDISSEMENT)



E- PLANS D'ÉLEVATION FOURNIS PAR LE REQUÉRANT



F- PHOTO AVANT LE DÉBUT DES TRAVAUX



ANNEXE 4

Nom du propriétaire : Simon Pierre Haché et Hélène Brideau

Nom du demandeur : Simon Pierre Haché

N° de dossier : 26188

N° de requête : 47246

Localisation : 279 Chemin Haché, Tracadie

Superficie du Lot : 4244m² (1,05 acres)

NID: 40211799

Zonage : R1 (Zone rurale développement résidentielle (riverain et côtier))

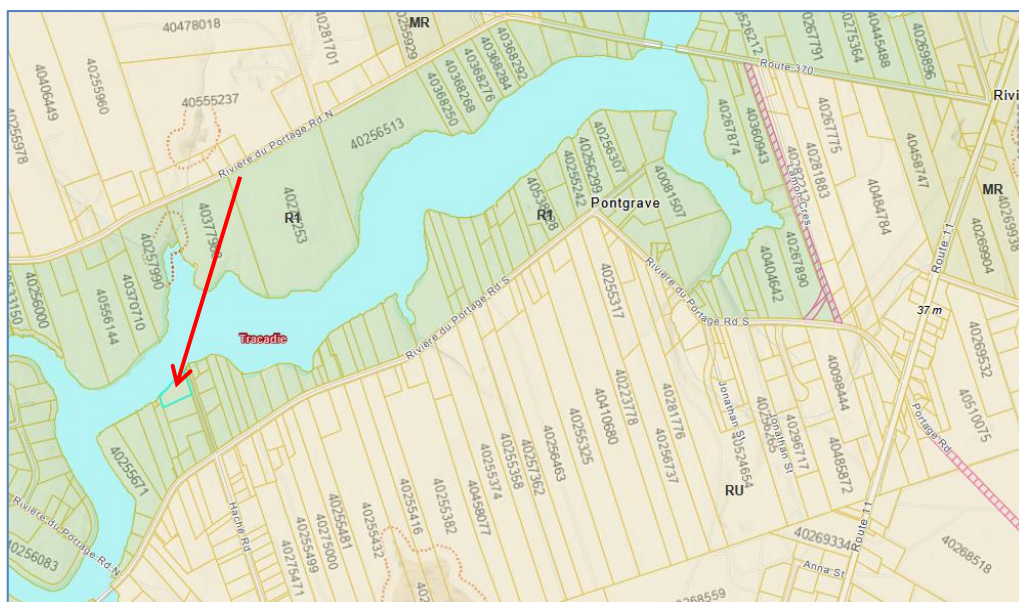
DESCRIPTION

Aménagement proposé: Le requérant monsieur Simon-Pierre Haché veut aménager un nouveau bâtiment principal (habitation unifamiliale). À noter qu'il y a déjà un bâtiment principal sur le terrain. Cependant, ceci ne pourrait pas respecter une disposition du plan rural de la municipalité régionale de Tracadie.

Demande: Autoriser un permis provisoire d'un (1) an pour un deuxième bâtiment principal (habitation unifamiliale) sur un lot. (Arrêté no 030-00-2019- article 10(1) du plan rural de la municipalité régionale de Tracadie)

Raison de la demande: Afin de vivre dans la maison existante sur le terrain pendant que la nouvelle maison soit construite. Après la construction de la nouvelle maison, celle existante va être vendue et déménagée.

LOCALISATION



PHOTOS





ANALYSES

Demande : Permettre l'aménagement de (2) bâtiments principaux (habitations unifamiliales) au lieu d'un (1) seul par lot.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
030-00-2019	100	1 bâtiment principal	2 bâtiments principaux	1 bâtiment principal

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

La demande représente une solution nécessaire et justifiable puisque le requérant se retrouverait sans toit pendant la durée de travaux de la nouvelle habitation unifamiliale. Selon cette optique, la construction d'un second bâtiment principal permet d'assurer la qualité de vie du demandeur pendant la durée des travaux.

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

La dérogation est majeure puisqu'elle aurait pour effet de doubler le nombre de bâtiments principaux permis sur un même lot. Toutefois, cette situation ne serait qu'éphémère, puisque la résidence actuelle serait démolie à la suite des travaux de construction. Cette demande est jugée raisonnable.

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

La demande cherche d'abord et avant tout à permettre à une famille de demeurer au sein de leur domicile actuel le temps qu'un nouveau soit construit. Or, le plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie propose de « Favoriser l'adaptabilité à l'échelle des secteurs et du bâtiment afin de maintenir les résidents dans leur milieu de vie durant les différents stades de la vie ».

Bien que le caractère du voisinage pourrait être affecté par la demande, la situation resterait temporaire et n'aurait donc aucun effet néfaste à long terme sur le quartier. La demande respecte donc les principes législatifs du plan rural.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande l'attribution d'un permis provisoire d'un an afin de permettre l'aménagement de deux bâtiments principaux (habitations unifamiliales) au lieu d'un seul par lot, conditionnellement à la démolition de la première habitation à la fin des travaux, en jugeant cette demande raisonnable et souhaitable pour la propriété

ANNEXES

A - CARTE DE LOCALISATION (CONNECTEXPLORER, 2017)



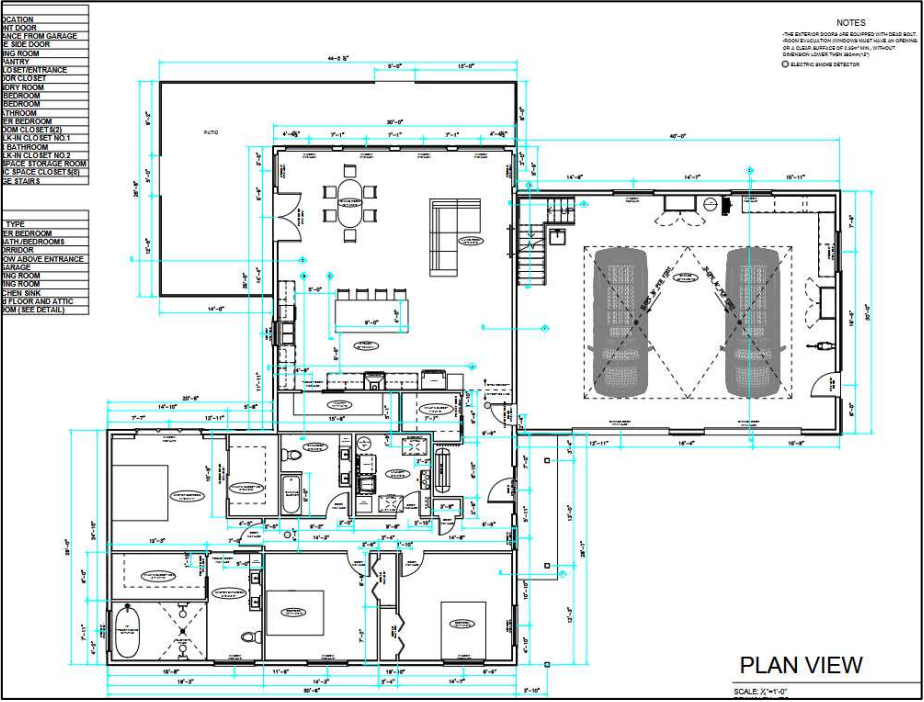
B – PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



C - PLAN DE FAÇADE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



D - PLAN DE PLANCHER FOURNI PAR LE REQUÉRANT



ANNEXE 5

Nom du propriétaire : Joël St-Pierre et Mélanie Doiron

Nom du demandeur : Joël St-Pierre

N° de dossier : 1798

N° de requête : 47249

Localisation : 15, rue Roitelet, Tracadie

Superficie du Lot : 57 200 m² (14,1 acres)

NID: 20132858

Zonage : RB (résidentiel bi-familiale)

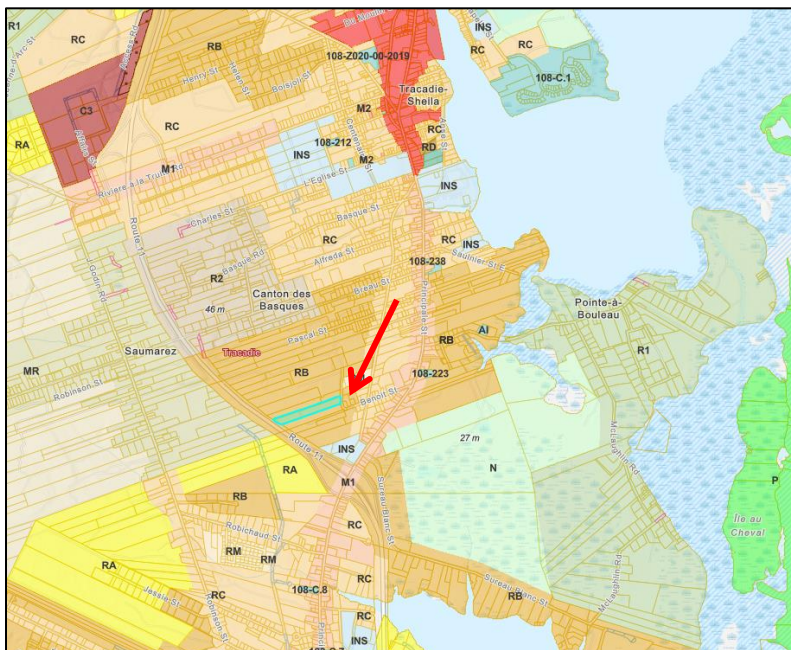
DESCRIPTION

Aménagement proposé: Le requérant, Monsieur Joël St-Pierre, souhaite relocaliser son bâtiment accessoire (garage détaché) en cours avant. Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter une disposition du plan rural de la municipalité régionale de Tracadie.

Demande: Permettre la relocalisation d'un bâtiment accessoire (garage détaché) en cours avant. (Arrêté no 030-00-2019-article 157 du plan rural de la municipalité régionale de Tracadie)

Raison de la demande: Afin d'installer le bâtiment existant avec un angle de 45 degrés avec la maison et économiser sur les coûts d'asphaltage.

LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSES

Demande: Permettre la relocalisation d'un bâtiment accessoire (garage détaché) et ce, en cours avant.

Règlement concerné	Articles	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté no. 030-00-2019	157	Cour arrière ou latéral	Cour avant	Prohibé

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

À noter, qu'on mentionne une relocalisation d'un bâtiment accessoire, mais aucun permis n'a été émis pour ce bâtiment.

Cette demande n'est pas nécessaire, car le bâtiment accessoire pourrait respecter la réglementation et être placé en cours latérale et arrière. De plus, la remise située en cours latérale sera également déplacée en cours arrière mais toujours loin des zones de champ de captage A et B. Le requérant justifie sa demande afin d'installer le bâtiment existant avec un angle de 45 degrés avec la maison et économiser sur les coûts d'asphaltage.

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

La demande est majeure puisque l'entièreté du bâtiment accessoire sera située en cours avant. La maison est présentement à 53 m de la limite avant du lot tandis que le garage sera à 31 m. Ce dernier ne sera cependant pas devant le bâtiment principal, mais sur le côté en angle avec celui-ci. La façade du terrain est boisée ainsi que les terrains avoisinants. Vu l'éloignement de la ligne de rue et la présence d'un couvert forestier, la demande est jugée raisonnable.

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

Le principe législatif de permettre le bâtiment, accessoire seulement en cours latérale ou arrière, a surtout comme objectif de favoriser la primauté de l'usage principal et de respecter le caractère plus public de la cour avant. Vu la grandeur de la cour avant, avec le recul du bâtiment principal par rapport à la rue, l'implantation du bâtiment accessoire n'aurait pas pour effet de diminuer l'importance de bâtiment principal. Cette demande respecterait les principes législatifs.

Les terrains limitrophes au lot sont boisés et sans habitation. Les habitations de la rue Benoit à proximité sont quant à elles déboisées et aucun bâtiment accessoire n'est situé en cours avant. Étant située à l'écart de la rue Benoit, cette demande n'affecterait pas le caractère du voisinage.

RECOMMANDATION

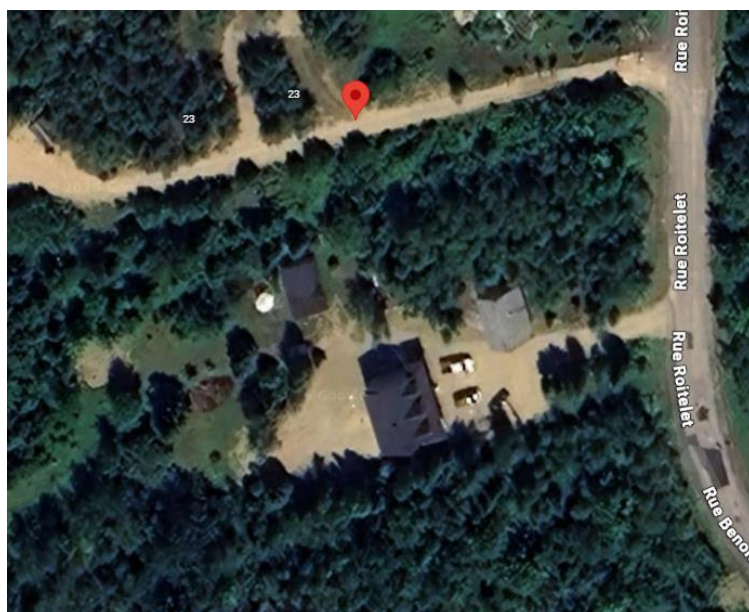
L'équipe technique recommande la demande afin de permettre la relocalisation d'un bâtiment accessoire (garage détaché) en cours avant, en considérant cette demande raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété et en accord avec les principes du plan.

ANNEXES

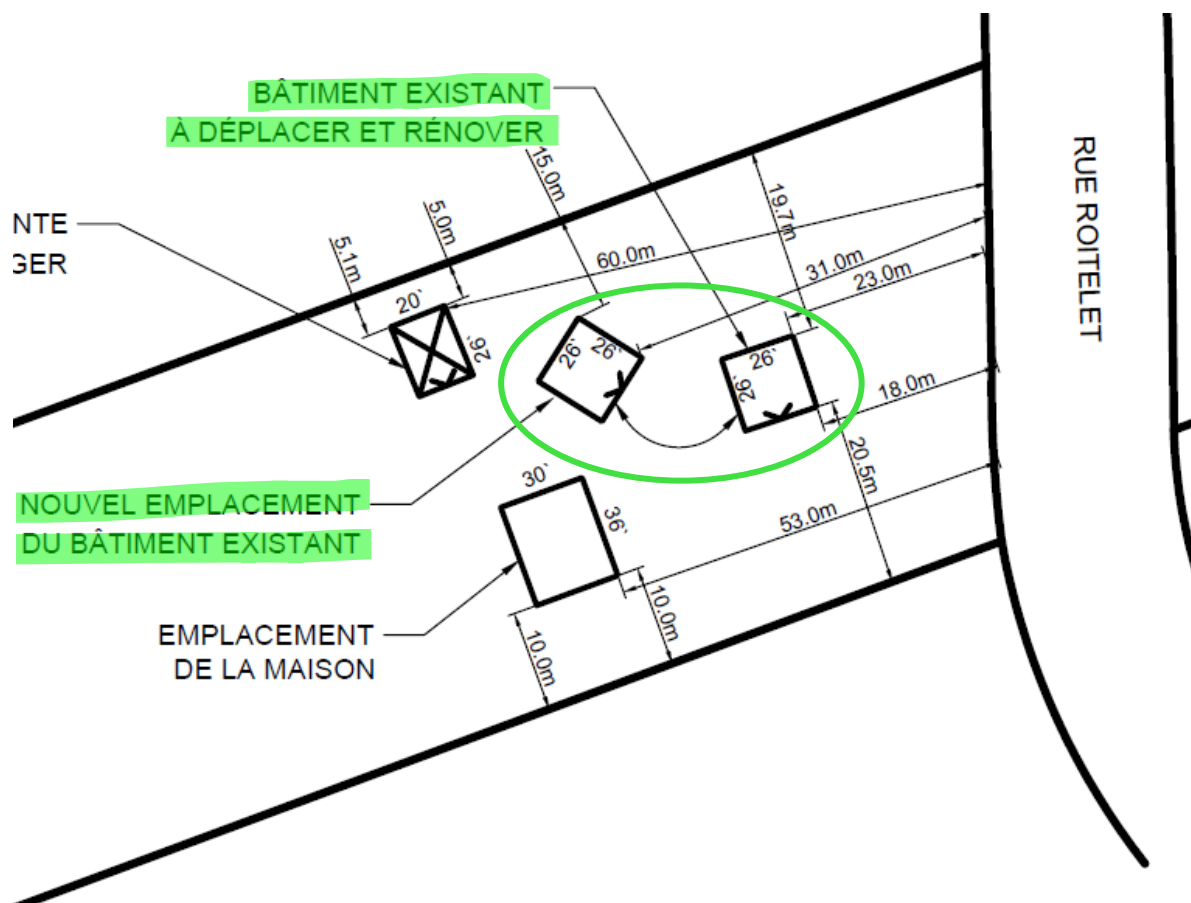
A – CARTE DE LOCALISATION (CONNECTEXPLORER, 2017)



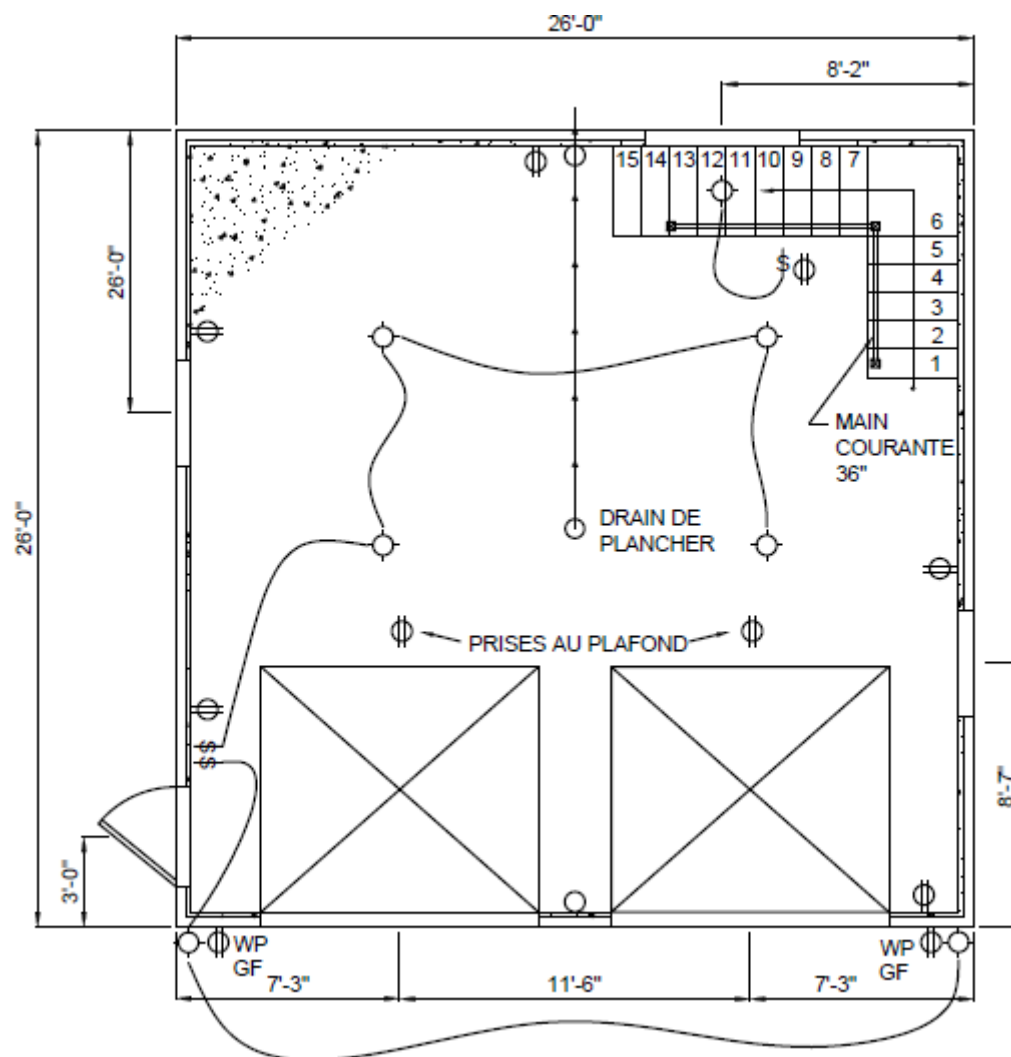
Google (2022)



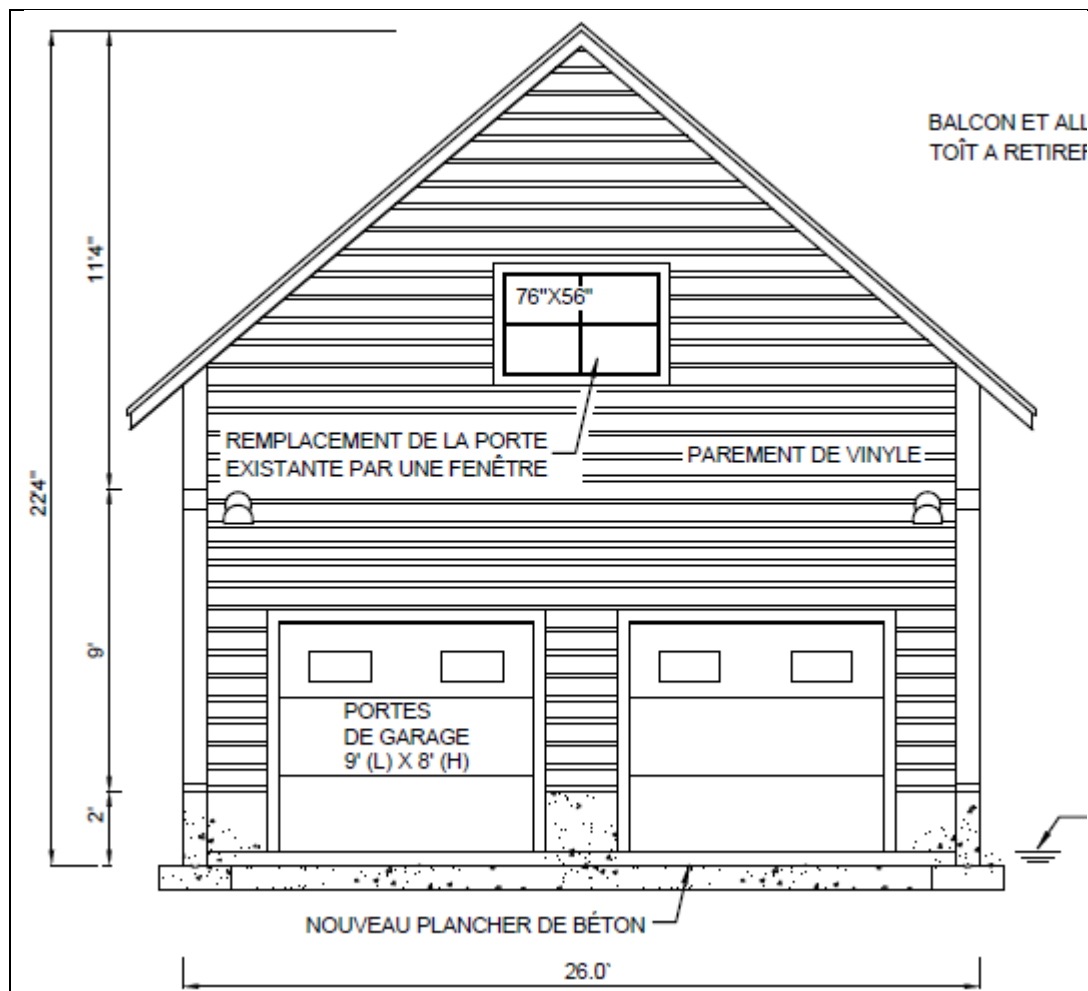
B - PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



C - PLAN DE PLANCHER FOURNI PAR LE REQUÉRANT



D - PLAN DE FAÇADE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



ANNEXE 6

Nom du propriétaire : Diane Carey

Nom du demandeur : Diane Carey

N° de dossier : 00050

N° de requête : 47265

Localisation : 3852, rue Luce, Tracadie

Superficie du Lot : 1 970 m² (0,49 acre)

NID: 20620944

Zonage : RC (résidentielle multifamiliale)

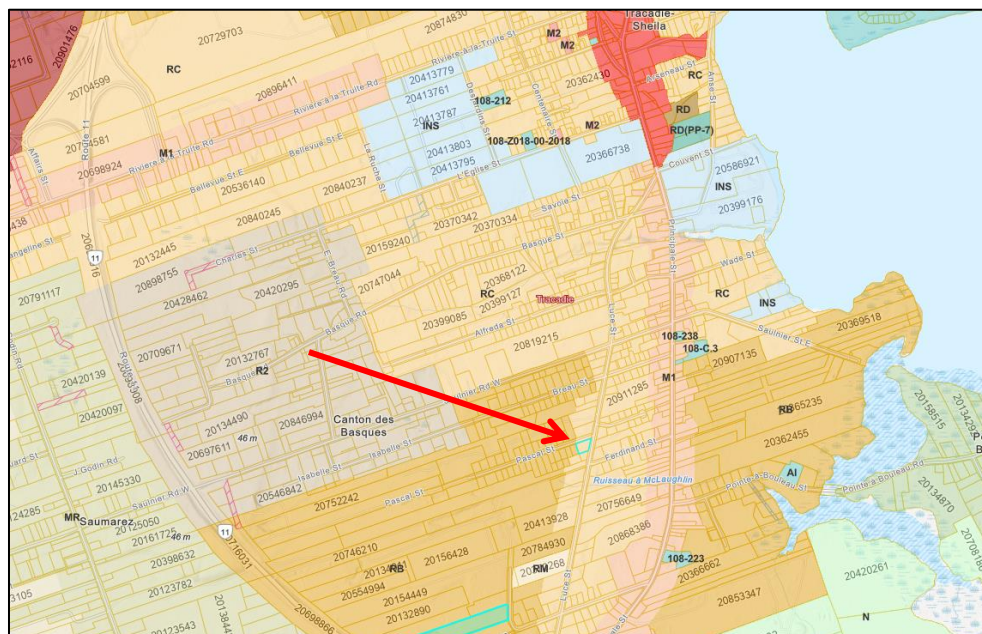
DESCRIPTION

Aménagement proposé: La requérante, madame Diane Carey, souhaite aménager un bâtiment principal (habitation multifamiliale) d'une superficie 363 m². Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter une disposition du plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie.

Demande: Permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (habitation multifamiliale) à une distance de 3,2 m au lieu de 7,5 m de la marge latérale côté rue (rue publique). (Plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie- 030-00-2019– article 112 (2))

Raison de la demande: Afin d'aménager le bâtiment tel que proposé pour être loin et en sécurité vis à vis d'un ruisseau sur le lot.

LOCALISATION



PHOTOS



DEMANDE DE DÉROGATION CRP26

Rapport technique du service d'urbanisme



ANALYSES

Demande: Permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (habitation multifamiliale) à une distance de 3,2 m au lieu de 7,5 m de la marge latérale côté rue (rue publique).

Règlement concerné	Articles	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté no. 030-00-2019	112(2)	7,5 m	3,2 m	4,3 m

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

Cette demande est nécessaire vu la proximité du cours d'eau et la dimension du bâtiment. Il n'est pas possible d'implanter ce bâtiment sur le lot en respectant les normes. La requérante justifie sa demande afin d'aménager le bâtiment tel que proposé pour être loin et en sécurité vis-à-vis d'un ruisseau sur le lot.

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

La demande est majeure puisque le projet est 4,3 m plus près de la rue que ce que le règlement ne permet (7,5 m). Le bâtiment est en angle par rapport à la rue; la distance minimale du coin arrière du bâtiment est donc de 3,2 m, mais la partie avant du bâtiment respectera la norme et sera à plus de 7,5 m.

La requérante désire construire une habitation multifamiliale de 4 unités sur un terrain au coin de la rue Pascal et Luce. Un canal de drainage circule sur le terrain et le ministère de l'Environnement a permis de déplacer légèrement ce cours d'eau sur le terrain afin de permettre la construction du bâtiment (voir annexe B). Afin d'éviter cette relocalisation, le projet a été déplacé vers la marge latérale côté rue, ce qui entraîne la dérogation. Considérant qu'il n'est pas possible d'implanter le bâtiment autrement sur le lot sans déplacer le ruisseau, la demande est considérée raisonnable.

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

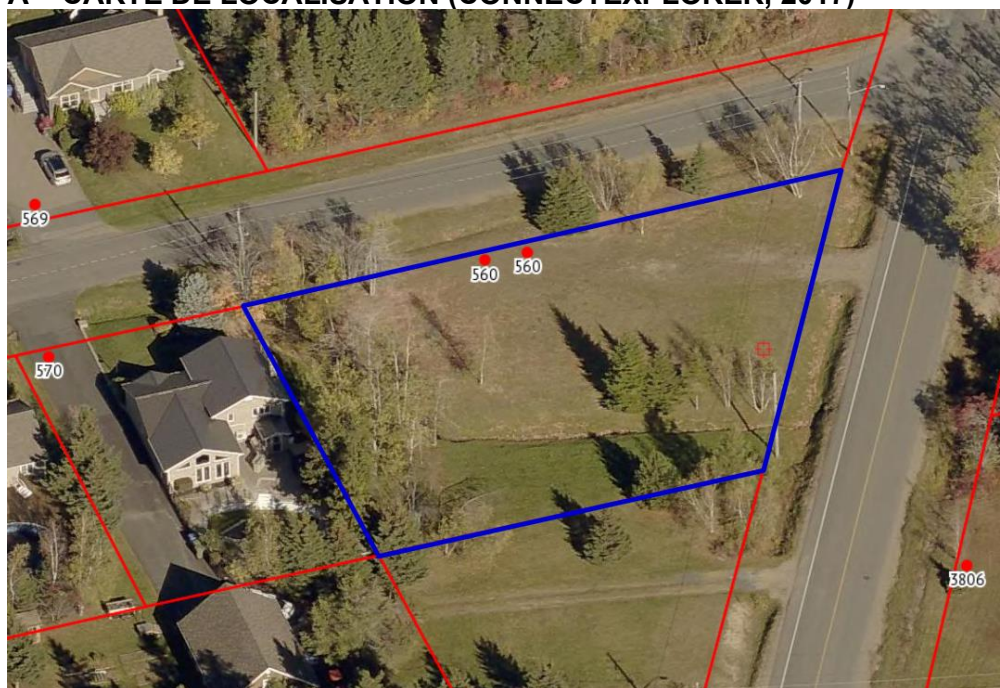
Un des principes législatifs concernant la distance à respecter d'une ligne de rue se rapporte au domaine public, soit à la sécurité publique et à l'entretien de la rue concernée. Considérant qu'il s'agit du côté du bâtiment du sera face à la rue Luce, il y a peu de chance que cet espace soit utilisé. Les risques de sécurité pour les habitants sont donc réduits. De plus, les travaux publics de la ville ont été consultés et sont en accord avec le projet.

RECOMMANDATION

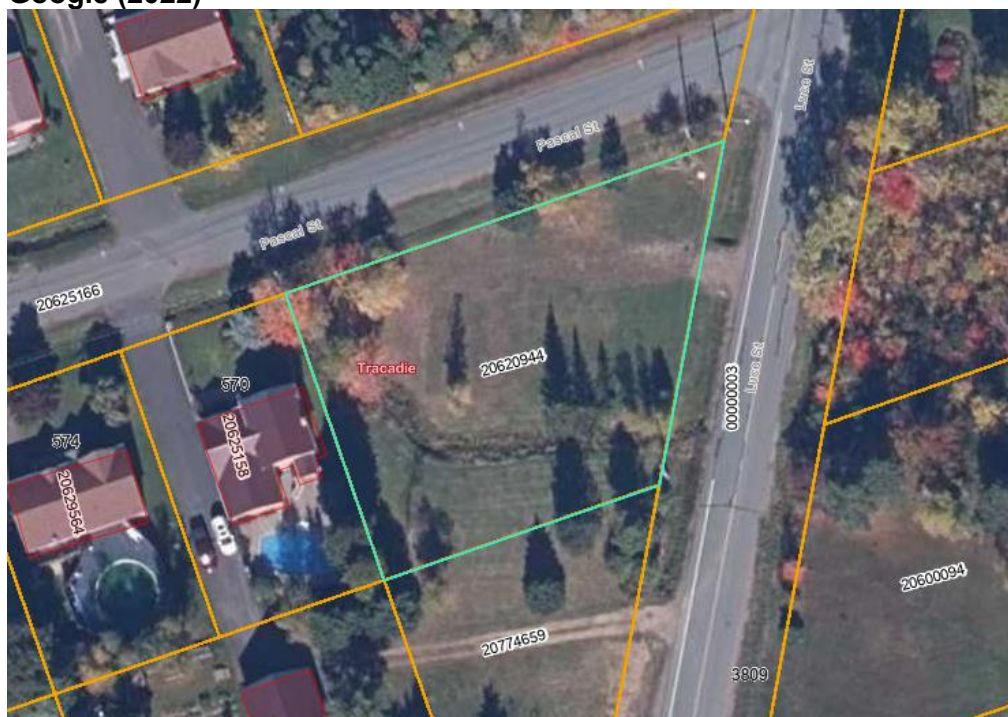
L'équipe technique recommande la demande afin de permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (habitation multifamiliale) à une distance de 3,2 m au lieu de 7,5 m de la marge latérale côté rue (rue publique), en considérant cette demande raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété et en accord avec les principes du plan.

ANNEXES

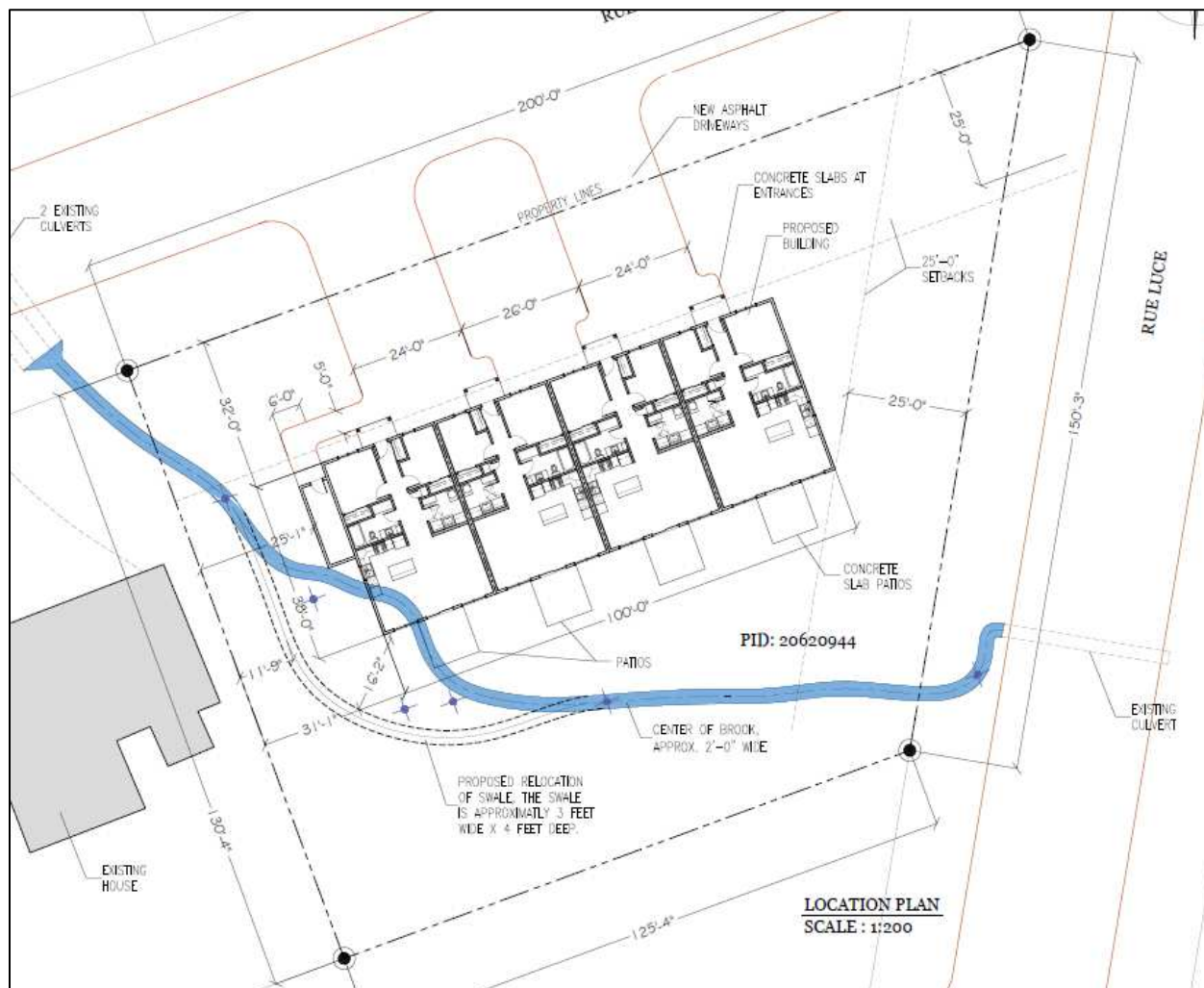
A – CARTE DE LOCALISATION (CONNECTEXPLORER, 2017)



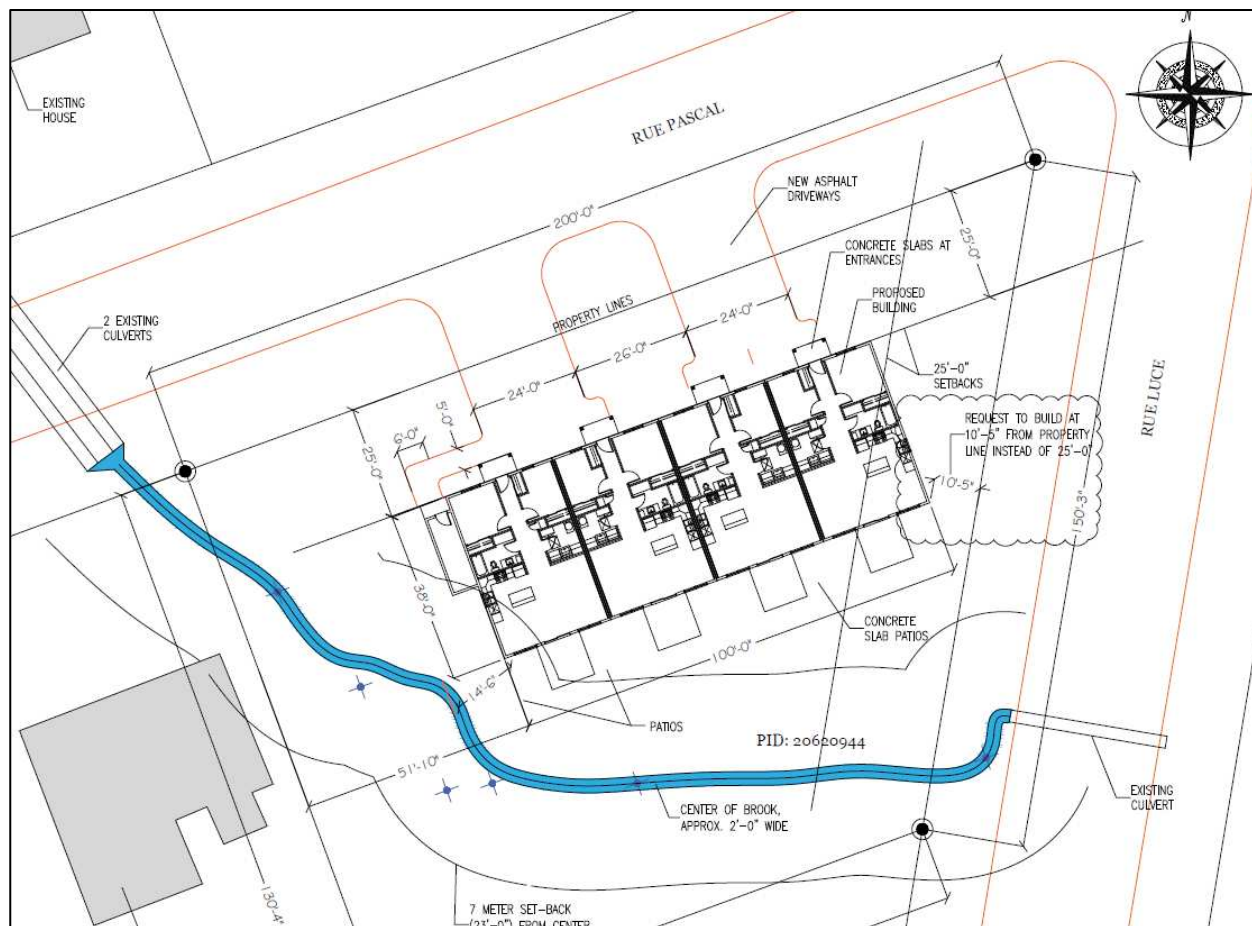
Google (2022)



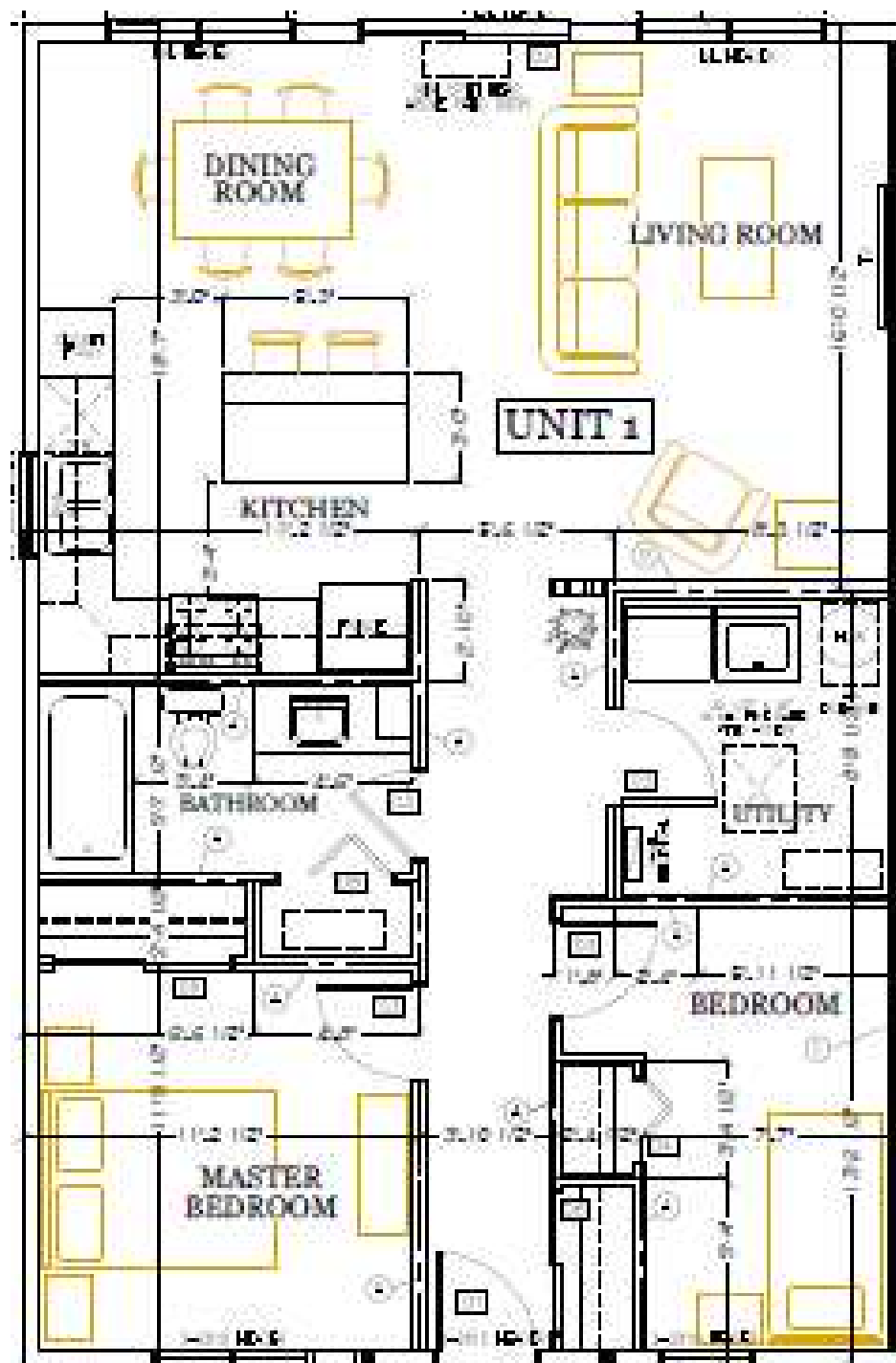
B - PLAN DE RELOCALISATION DU COURS D'EAU FOURNI PAR LE REQUÉRANT



C - PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



D - PLAN DE PLANCHER FOURNI PAR LE REQUÉRANT



E - PLAN DE FAÇADE FOURNI PAR LE REQUÉRANT

