

ANNEXE 1

Nom du lotissement : Bertrand Frigault et Monique Savoie

N° de dossier : 6815

N° de requête : 47419

Localisation : Tracadie (St-Irénée-Alderwood)

NID: 20127346

Zonage : RU (rurale)

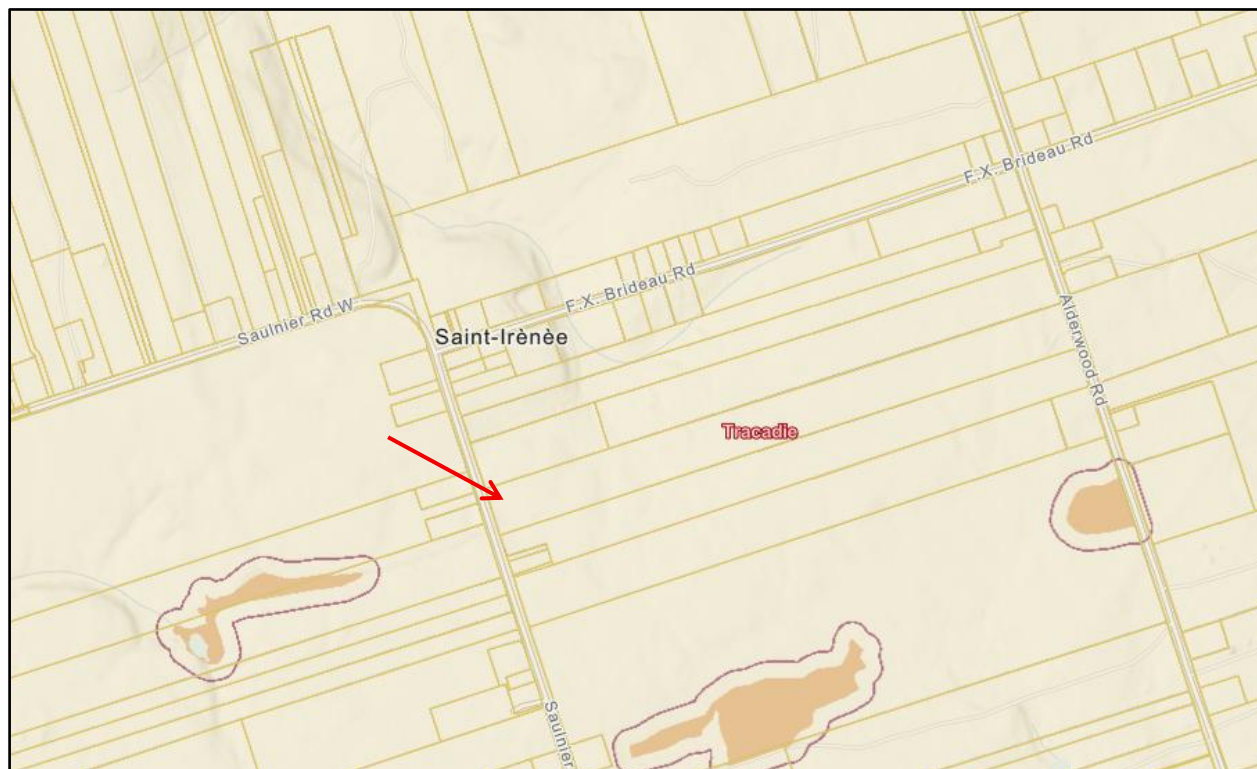
DESCRIPTION

Aménagement proposé: L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot 2026-1 d'une superficie de 1,01 hectares et un restant de terrain.

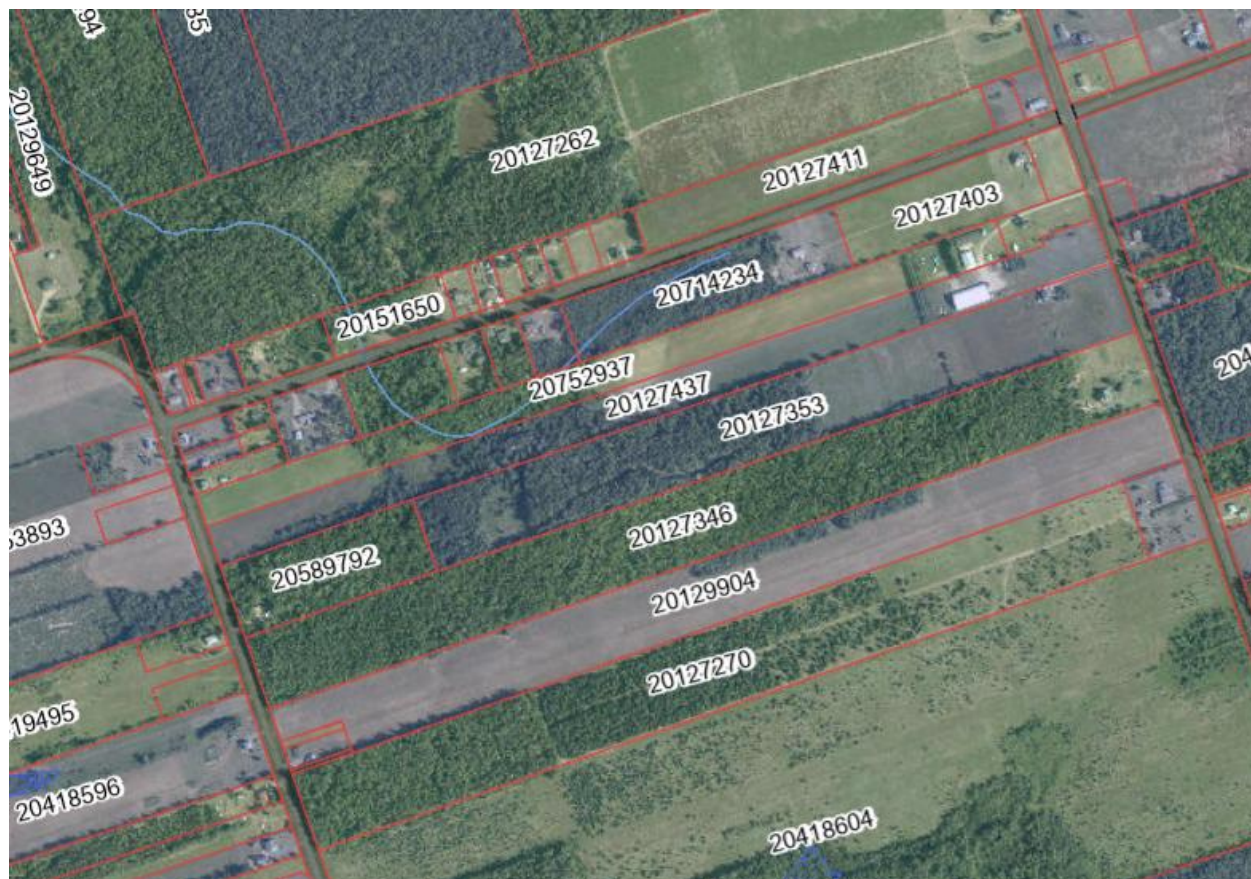
Demande: Permettre le restant de terrain avec une largeur de 24 mètres au lieu de 54 mètres (Arrêté no. 030-00-2019, article 90, tableau 5).

Raison de la demande: Céder le lot 2026-1 au fils des propriétaires.

LOCALISATION



PHOTO



ANALYSE

Demande : Permettre le restant de terrain avec une largeur de 24 mètres au lieu de 54 mètres.

Numéro du lot à l'étude	Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Restant	030-00-2019	90	54 m	24 m	30 m

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

En vertu de l'article 78(1)a) de la Loi sur l'urbanisme du N.-B., la CSR a le pouvoir de déroger sur un arrêté de lotissement municipal. La demande est donc nécessaire et justifiable.

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

La dérogation pour la largeur du restant de terrain est considérée comme majeure, soit de 55,5%. Néanmoins la demande est jugée raisonnable étant donné qu'il est difficile de lotir la propriété autrement le long du chemin Saulnier ouest.

La largeur et la superficie du lot 2026-1 est conforme à la réglementation, soit une largeur minimale de 54 mètres et une superficie minimale de 4000 m².

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

L'objectif de cette opération cadastrale consiste à céder le lot 2026-1 au fils des propriétaires et conserver le restant de terrain qui a un accès à l'Est par le chemin Alderwood.

Par cette opération, le restant est considéré comme un lot drapeau. Le restant de terrain rencontre les critères de la politique de la Commission pour l'approbation de ce type de lotissement.

Au niveau de la fonctionnalité, le couloir conserver pour le restant de terrain est localisé directement en face d'un accès approuvé par la Commission en 1988, ce qui rend le développement futur des deux côtés du chemin Saulnier Ouest développable.

En prenant en considération les éléments décrits plus haut, la demande respecte les principes législatifs et le caractère du voisinage.

RECOMMANDATION

Le personnel du service d'urbanisme de la Commission des services régionaux de la Péninsule acadienne recommande l'approbation de cette demande la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain à condition que la note suivante soit inscrite sur le plan final de lotissement : "aucun bâtiment permis à l'intérieur du couloir étroit formant le restant de terrain du lot 20127346".

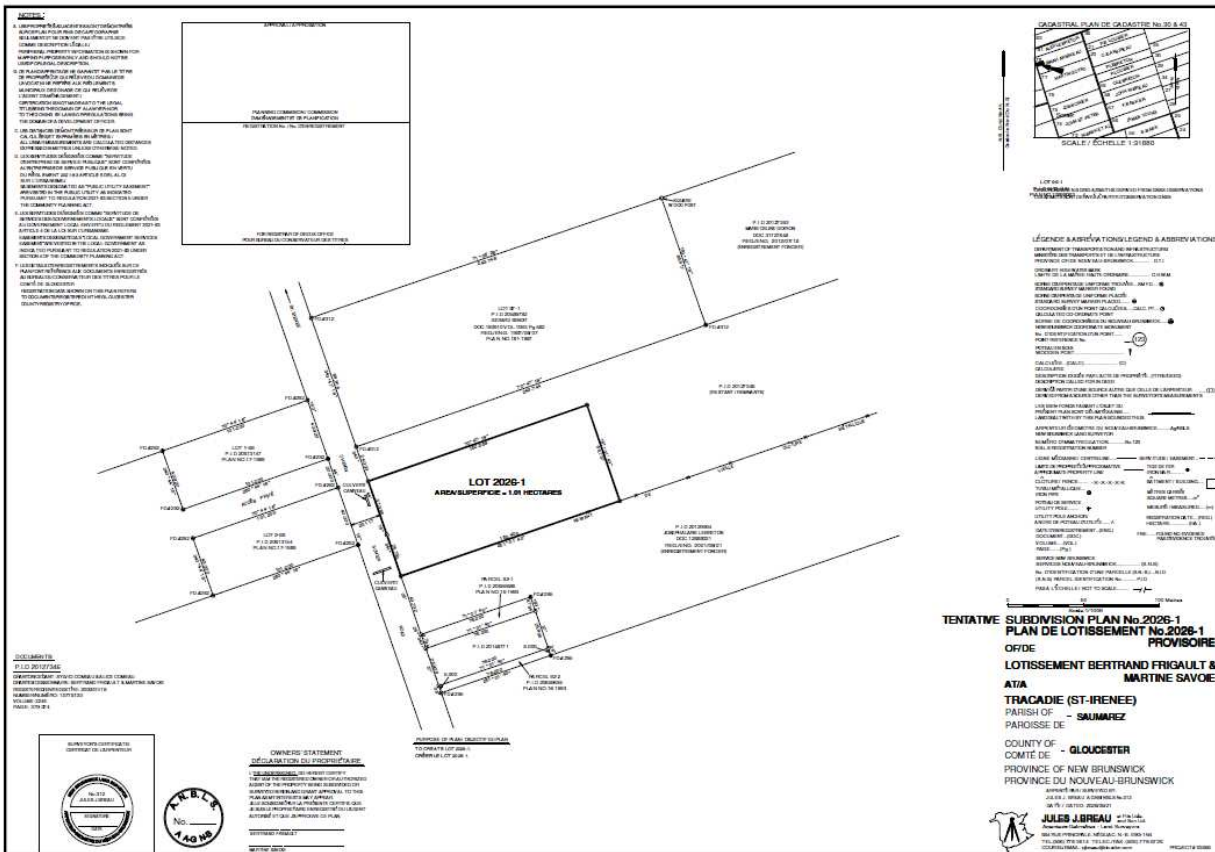
DEMANDE DE DEROGATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme

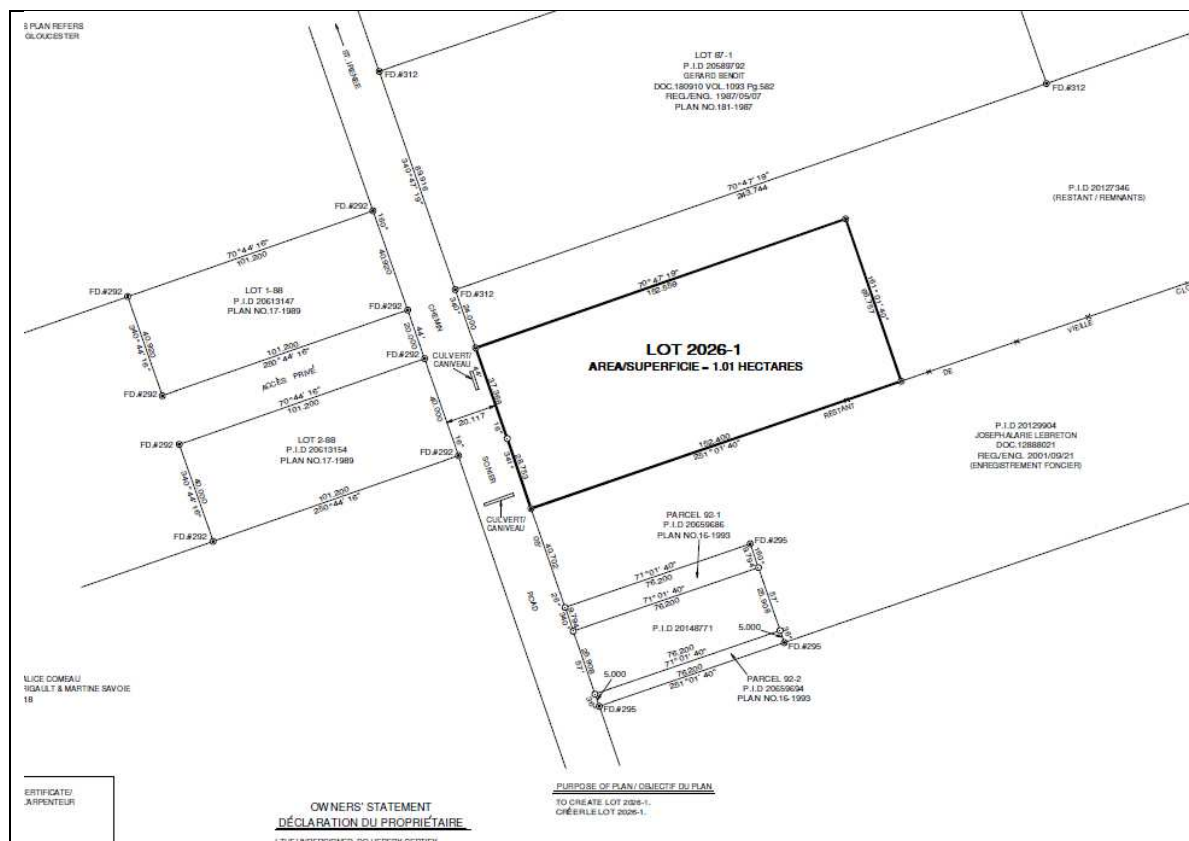


ANNEXES

A - PLAN DE LOTISSEMENT



Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE 3

Nom du propriétaire : Province of NB Dept Transportation and infrastructure

Nom du demandeur : Anthony McGraw

N° de dossier : 2475

N° de requête : 47507

Localisation : 3981, Rue Principale, Tracadie

Superficie du lot : 12 000 m² (2.96 acres)

NID : 20140133

Zonage : INS (Institutionnelle)

DESCRIPTION

Aménagement proposé : Le requérant, monsieur Anthony McGraw souhaite aménager deux bâtiments accessoires ayant une forme générale de dôme. Cependant, les aménagements proposés ne pourraient pas respecter quatre (4) dispositions du Plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie. À noter qu'une demande de modification de zonage est en cours.

Demandes :

1- Demandes de dérogation :

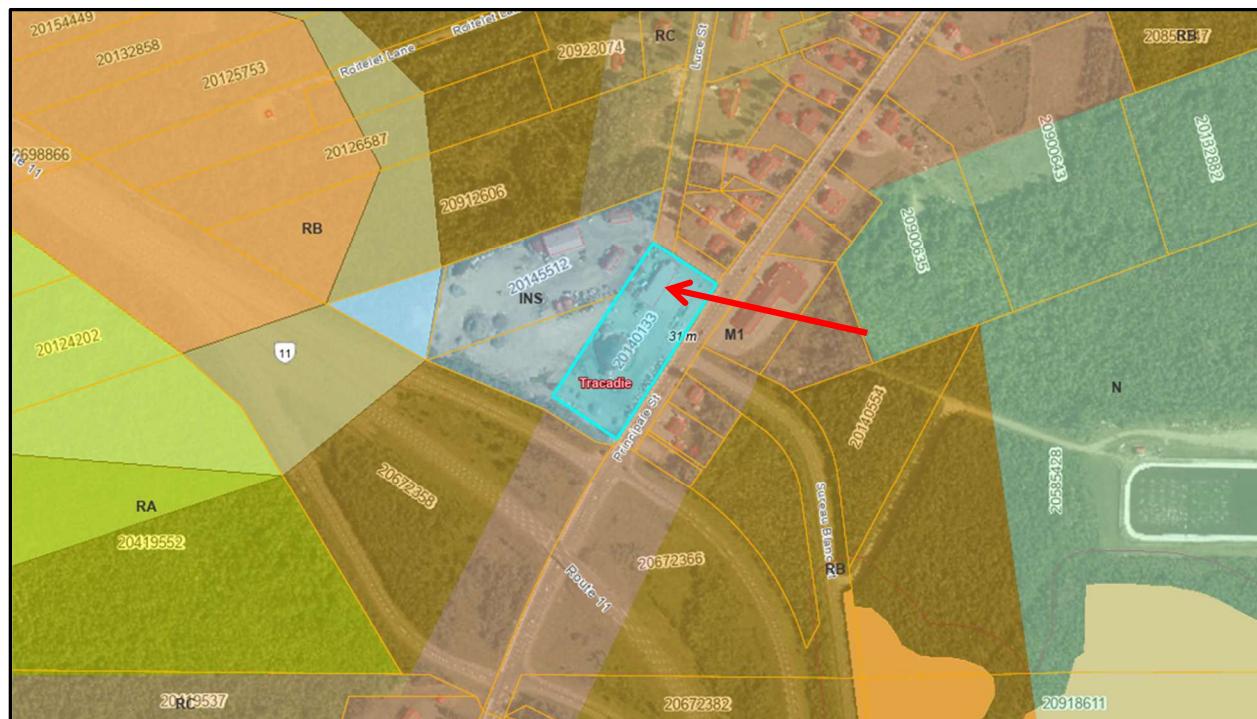
Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (dôme) en cours avant;
Permettre l'aménagement de deux bâtiments accessoires (dômes) ayant une hauteur supérieure de 8,1 m et 13,3 m à la hauteur du bâtiment affecté à l'usage principal (4 m);
Permettre deux bâtiments accessoires ayant une forme générale de dôme dans une zone institutionnelle (INS); (Plan rural Municipalité régionale de Tracadie, no 030-00-2019 et no. Arrêté modifiant no. 30- 03-2019 – articles 157, 169 (2) et 173)

2- Demande de permis provisoire :

Autoriser un permis provisoire d'un (1) an afin de débiter les travaux avant la fin du processus de modification au zonage; (Plan rural Municipalité régionale de Tracadie, no 030-00-2019 - article 10 (1))

Raison de la demande : Afin d'aménager les deux bâtiment (entrepôt de sel et entrepôt de sable) selon les dessins d'ingénieur soumis. À noter que la démolition du dôme de sel existant a été faite.

LOCALISATION



PHOTOS



1- DEMANDES DE DÉROGATION

ANALYSE

Demande : Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (dôme) en cours avant; Permettre l'aménagement de deux bâtiments accessoires (dômes) ayant une hauteur supérieure de 8,1 m et 13,3 m à la hauteur du bâtiment affecté à l'usage principal (4 m); Permettre deux bâtiments accessoires ayant une forme générale de dôme dans une zone institutionnelle.

Règlements concernés	Alinéas	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Plan rural 030-00-2019	157	Cour arrière ou latérale	Avant	N/A
	169 (2)	Bâtiment principal (4 m)	8,1 m et 13,3 m	4,1 m et 9,2 m
	173(1)	Zones I1, I2, R2, MR ou RU	INS	N/A

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

Cette demande est nécessaire, car le requérant selon les besoins du requérant et les dimensions du site, les bâtiments accessoires pourraient difficilement être localisés autrement ou de moindre gabarit. Si les bâtiments accessoires peuvent bel et bien prendre une autre forme que celle d'un dôme, un rezonage est en cours afin de permettre cette forme en zone INS. Le requérant justifie sa demande afin d'aménager les deux bâtiments (entrepôt de sel et entrepôt de sable) selon les dessins d'ingénieur soumis.

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

La demande est majeure. La réglementation exige qu'en zone INS les bâtiments accessoires ne dépassent pas le bâtiment principal, qui est de 4 m dans le cas présent. Selon la demande, les bâtiments accessoires atteindraient 8,1 m et 13,3 m de hauteur, soit des différences de 4,1 m et 9,2 m respectivement. À noter que le bâtiment le plus imposant se trouve à l'arrière, réduisant l'impact de sa hauteur. Si la différence entre les hauteurs proposées et celles permises sont importantes, l'usage qui en est fait requiert des dimensions importantes afin d'assurer la pérennité des activités du gouvernement sur le site. De plus, le bâtiment accessoire anciennement sur le site était déjà plus haut que le bâtiment principal.

La localisation de l'un des dômes en cour avant s'explique d'une part par l'important gabarit des bâtiments, mais également par les dimensions du lot qui sont relativement petites, de même que par le recul du bâtiment principal par rapport à la limite de lot avant. Également, l'ancien bâtiment accessoire qui était sur le site auparavant était également partiellement en cour avant. De plus, la distance du dôme de la limite avant, serait de 30 m ce qui est de loin supérieur au minimum exigé par la réglementation, qui est de 10.5 m en zone INS.

En ce qui a trait à la forme de dôme, une modification du plan rural de Tracadie a déjà été approuvée par le CRP et par la municipalité. Celle-ci cherche justement à permettre l'aménagement de dôme en zone Institutionnelle (INS).

Les demandes sont donc jugées raisonnables et justifiables.

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

La demande en lien avec la hauteur, cherche à assurer une certaine harmonie entre les gabarits des bâtiments principaux et accessoires, facilitant leur identification. De façon similaire, la demande en lien avec

la présence d'un bâtiment accessoire en cour avant cherche à assurer une certaine uniformité au sein des quartiers. Ces principes s'appliquent toutefois surtout à des usages résidentiels et commerciaux alors qu'il peut être plus difficile de les appliquer à des usages institutionnels ou industriels souvent de nature plus complexe. De même, le caractère du voisinage n'en serait pas affecté puisque le bâtiment accessoire précédent était également dérogatoire à cette même réglementation en lien avec sa hauteur et sa présence partiellement en cour avant.

La demande en lien a la présence de dômes en zone Institutionnelle (INS) cherche à assurer la qualité architecturale des aménagements, encore une fois surtout en zone commerciale ou résidentielle alors que plusieurs usages industriels et institutionnels bénéficient grandement de leur utilisation. La nature institutionnelle du présent usage explique donc l'utilisation de ce type de bâtiment. De plus la réglementation est en cours de modification afin de permettre leur utilisation en zone INS de plein droit.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande la demande de dérogation afin de permettre l'aménagement de deux bâtiments accessoires en forme de dôme, dont l'un en cour avant, d'une hauteur de 8,1 m et 13,3 m. Cette demande est considérée raisonnable, souhaitable pour l'aménagement de la propriété et est compatible avec l'objectif général de l'arrêté.

2- DEMANDE DE PERMIS PROVISOIRE

ANALYSE

Demande : Autoriser un permis provisoire d'un (1) an afin de débiter les travaux de deux bâtiments accessoires en forme de dôme, et ce, avant la fin du processus de modification au zonage.

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

Non, au plan rural de la municipalité régionale de Tracadie, la présence de dômes en zone Institutionnelle (INS) cherche à assurer la qualité architecturale des aménagements, encore une fois, surtout en zone commerciale ou résidentielle alors que plusieurs usages industriels et institutionnels bénéficient grandement de leur utilisation. La nature institutionnelle du présent usage explique donc l'utilisation de ce type de bâtiment. De plus, la réglementation est en cours de modification afin de permettre leur utilisation en zone Institutionnelle (INS) de plein droit.

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

Non, les travaux n'ont pas encore été débutés, mais l'approbation du permis provisoire pourrait permettre l'aménagement des dômes avant la fin du processus de modification au zonage présentement en cours.

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

Non, l'usage qui est sur le site est présent depuis déjà plusieurs années. Il s'agit d'un réaménagement pour mieux répondre aux besoins du ministère des Transports dans l'entretien des routes de la région. Les dômes remplacent simplement un ancien dôme en pierres/briques.

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

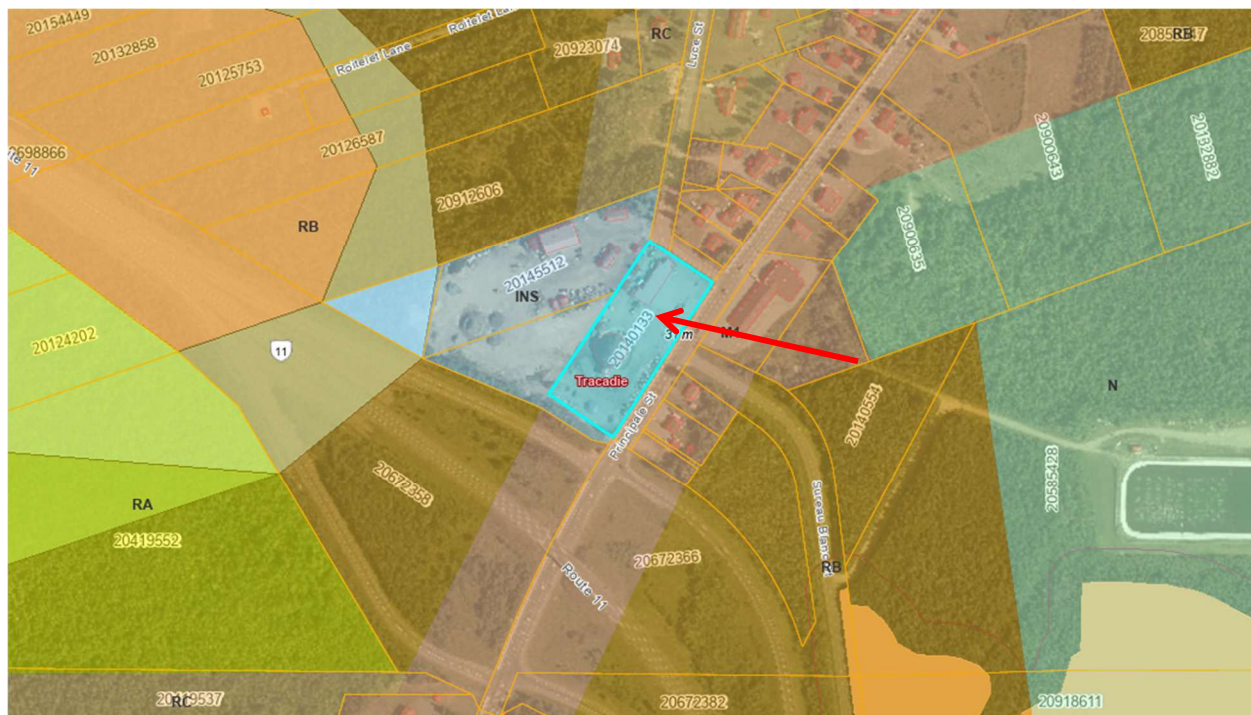
Non, malgré le fait que l'usage s'intensifie, il reste essentiellement le même. De plus la proximité de la rue Principale permet l'augmentation du volume de transport depuis et vers le site.

RECOMMANDATION

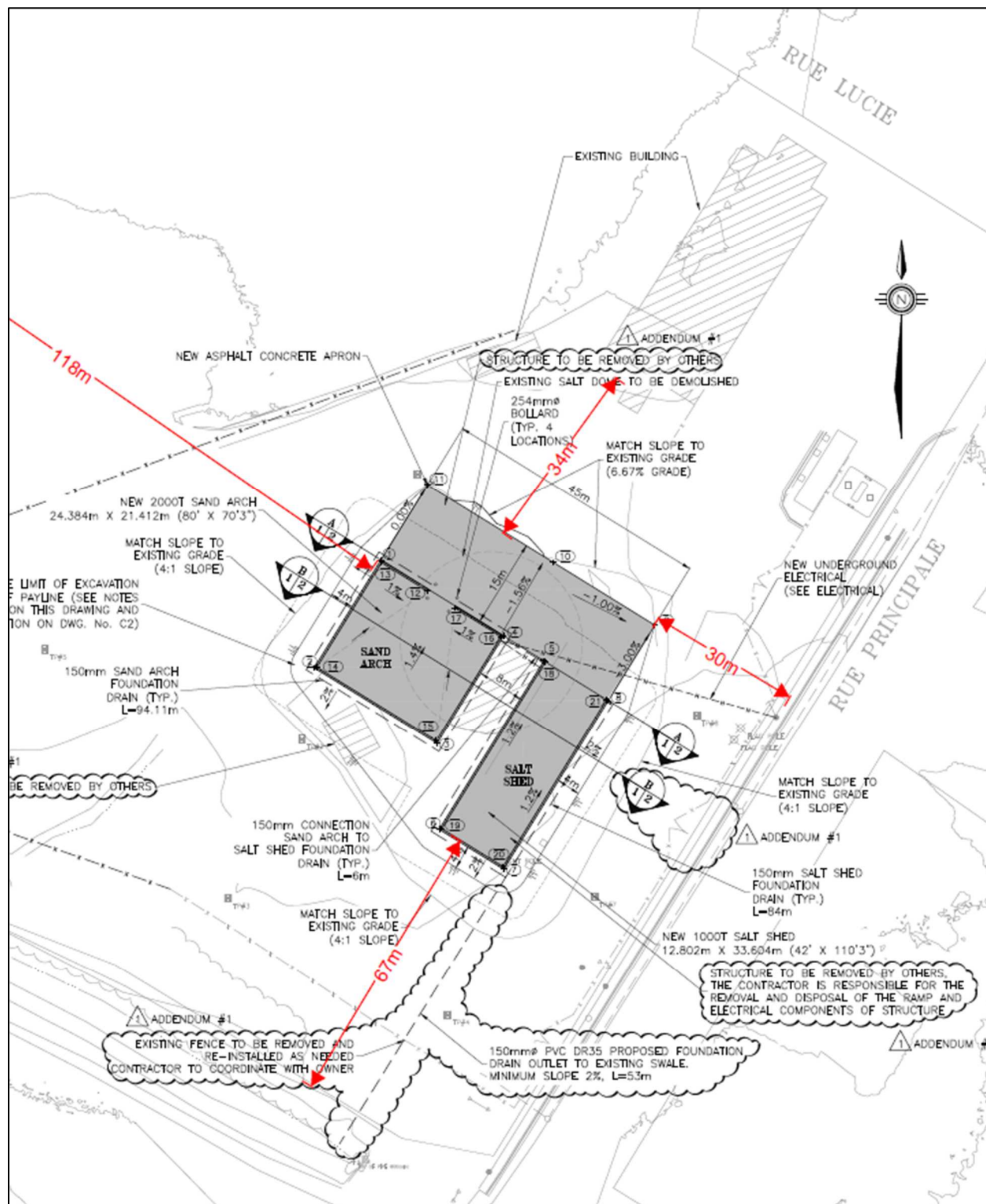
L'équipe technique recommande l'attribution d'un permis provisoire d'un (1) an afin que les travaux de construction de bâtiment accessoires en forme de dôme puissent débiter, et ce, avant la fin du processus de modification au zonage. Cette recommandation est conditionnelle à l'obtention d'une résolution du conseil municipal qui appuie la demande de permis provisoire. Cette demande est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété et dans les intérêts de la municipalité.

ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION (ARCGIS 2025)



B - PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT





C - PLAN DE FAÇADE FOURNI PAR LE REQUÉRANT

