

DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE 3

Nom du propriétaire : Sylvette McGraw (Crêpe Bretonne (2022) Inc.)

Nom du demandeur : Sylvette McGraw

No de dossier : 00119

No de requête : 47632

Localisation : 1085, rue du Parc, Hautes-Terres (Paquetville)

Superficie du Lot : 4 096 m² (1 acre)

NID: 20346730

Zonage : C (commerciale)

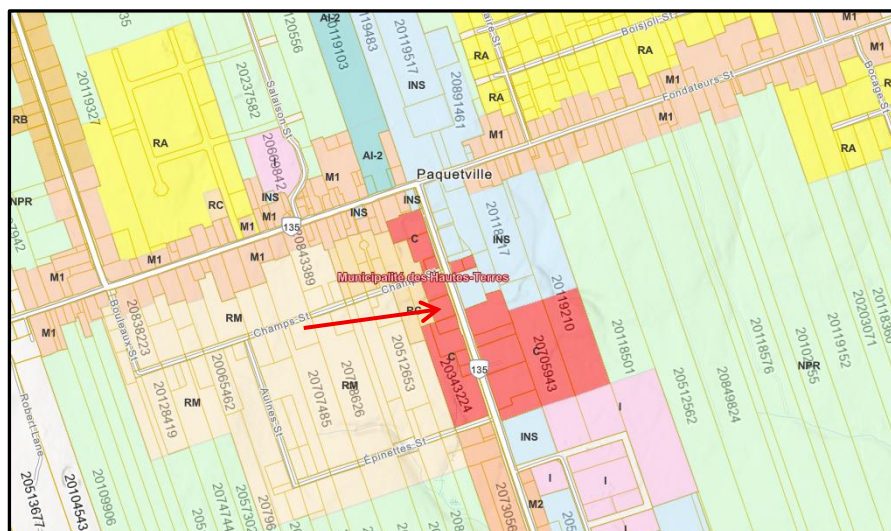
DESCRIPTION

Aménagement proposé: La requérante, Mme Sylvette McGraw, propriétaire du restaurant Crêpe Bretonne, souhaite aménager une nouvelle enseigne autoportante d'une superficie de 12,5 m² sur une fondation existante. Cependant, cet aménagement ne respecterait pas deux dispositions du règlement de zonage du village de Paquetville.

Demande: Permettre l'aménagement d'une enseigne autoportante d'une superficie de 12,5 m² au lieu de 9 m² et permettre l'aménagement d'une enseigne autoportante à une distance de 2,7 m au lieu de 8 m de la ligne de rue. (Arrêté no 58 -article 12.16.5.2 a) et diagramme A)

Raison de la demande: Afin de remplacer notre enseigne, car elle était devenue très dangereuse lors de gros vents. Nous voulons la remplacer/réparer en la mettant sur le même bloc de ciment où était l'ancienne enseigne.

LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSE

Demande: Permettre l'aménagement d'une enseigne autoportante d'une superficie de 12,5 m² au lieu de 9 m². Permettre l'aménagement d'une enseigne autoportante à une distance de 2,7 m au lieu de 8 m de la ligne de rue.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté no. 58	12.16.5.2 a)	9 m ²	12,5 m ²	3,5 m ²
	Diagramme A)	8 m	2,7 m	5,3 m

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

Le projet est de remplacer l'enseigne existante. Celle-ci pourrait donc facilement respecter la dimension permise, mais difficilement la changer d'endroit. Une partie de la demande est donc nécessaire et l'autre non. La requérante justifie sa demande par la dangerosité de l'enseigne et la volonté de la mettre sur le même bloc de ciment où était l'ancienne enseigne.

DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



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

La dérogation est majeure puisque l'enseigne serait de 3,5 m² de plus grand que le maximum autorisé et 5,3 m de plus près de la rue que la norme le permet.

Ligne de rue

Selon le règlement l'enseigne devrait être à 8 m de la ligne de rue, mais le socle de l'enseigne actuelle est à 2,7 m, ce qui a pour effet de la positionner à 5,3 m de plus rapprocher de la rue. Cette différence est importante. Cependant, considérant qu'il y a déjà un enseigne à cet endroit et qu'il serait difficile de déplacer le socle de béton, ce point dérogatoire est jugé raisonnable.

Superficie de l'enseigne

La superficie maximum autorisée pour une enseigne autoportante est de 9 m². L'enseigne serait donc 39% plus grande que ce que le règlement le permet, ce qui est important comme différence.

En 2015, une demande de dérogation sur la rue du Parc a été refusée sur le point concernant la superficie de l'enseigne, jugeant la celle-ci excessive. L'enseigne pourrait être réduite. Ce point dérogatoire est jugé non raisonnable.

Le positionnement de l'enseigne et sa dimension pourrait causer des problèmes de visibilité dans le stationnement. La sécurité des automobilistes et piétons pourrait être compromise. Comme le socle est déjà en place et qu'il est difficile de le déplacer, pour ne pas aggraver la problématique, il serait important de respecter la superficie maximum afin d'offrir une meilleure visibilité pour tous et réduire les risques de conflits.

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

Le principe derrière les restrictions de superficie d'un enseigne est de limiter leur impact visuel sur les terrains et la rue. Effectivement, une enseigne trop grande peut encombrer l'espace par sa dimension et peu également entraîner des problèmes de visibilité. Pour cette demande, l'enseigne ne respecte pas ce principe, car elle est prédominante dans l'espace visuel. Elle pourrait également affecter le caractère du voisinage commercial où plusieurs enseignes sont déjà en place et respecte les normes.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande partiellement cette demande de dérogation.

Elle ne recommande pas le point dérogatoire afin de permettre l'aménagement d'une enseigne autoportante d'une superficie de 12,5 m² au lieu de 9 m², la considérant non souhaitable pour l'aménagement de cette propriété et en non-conformité avec les objectifs du plan.

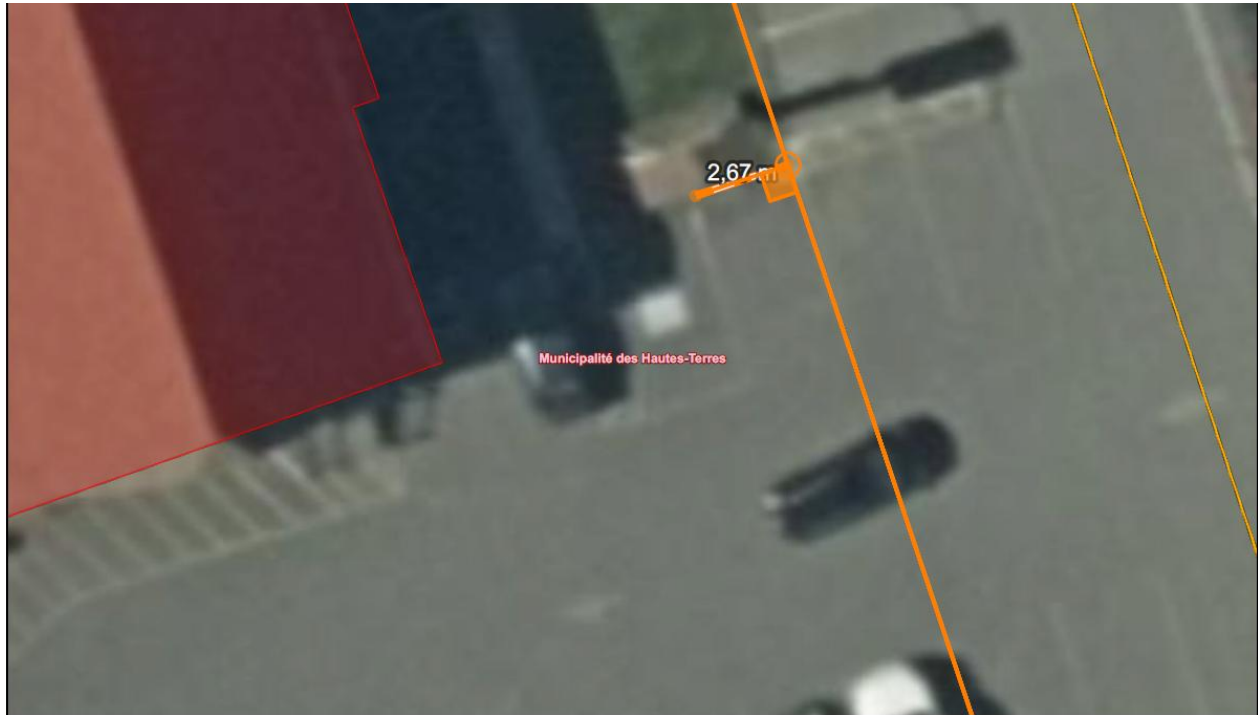
Elle recommande cependant le point dérogatoire afin de permettre l'aménagement d'une enseigne autoportante à une distance de 2,7 m au lieu de 8 m de la ligne de rue, en considérant celle-ci raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

ANNEXES

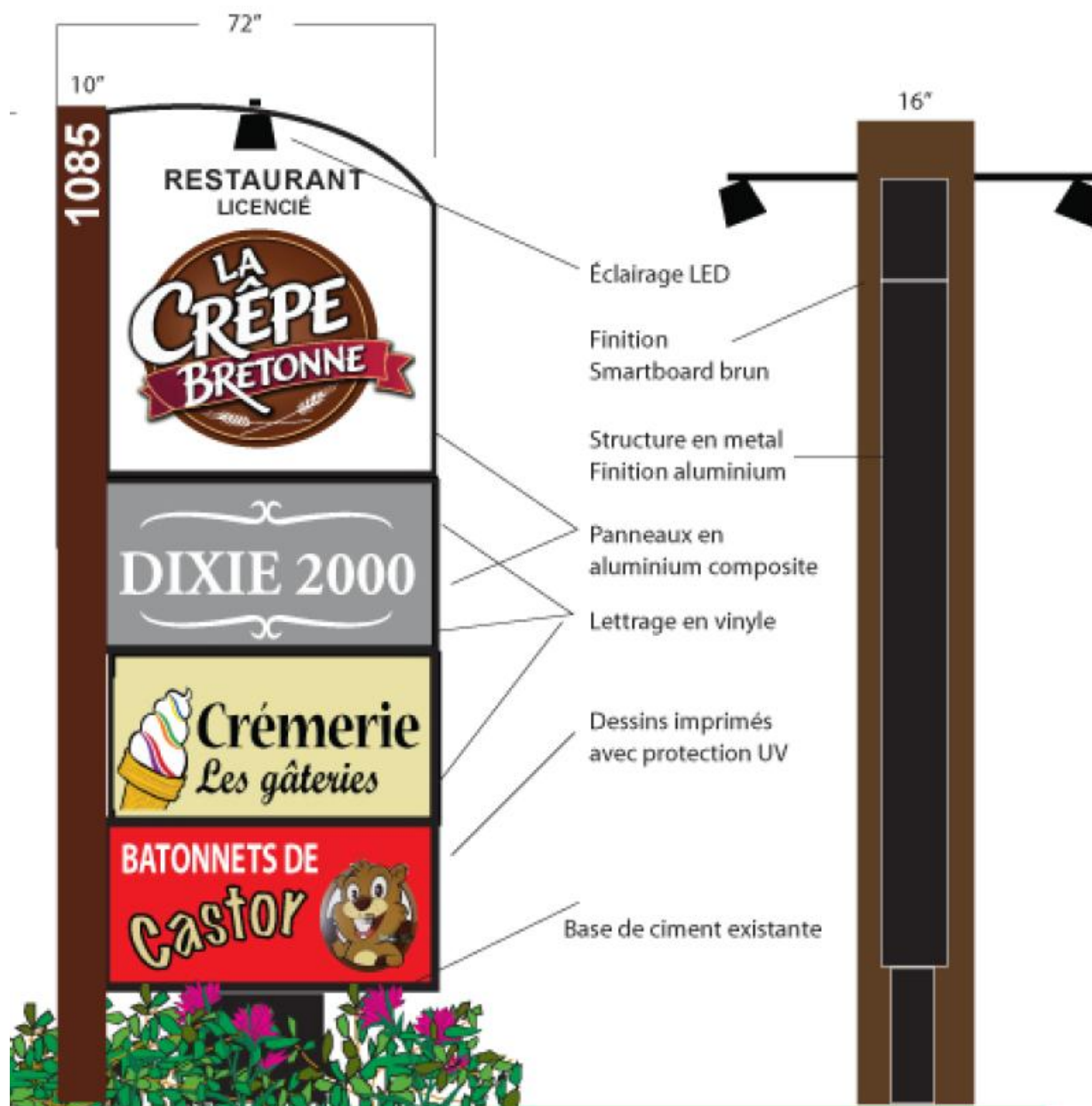
A – CARTE DE LOCALISATION



B - PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



C - PLAN DE L'ENSEIGNE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE 4

Nom du propriétaire : Éric Robichaud et Marie-Claude Pinet

Nom du demandeur : Éric Robichaud

No de dossier : 15255

No de requête : 47662

Localisation : 803, rue de la Salaison, Hautes-Terres (Paquetville)

Superficie du Lot : 1 013 m² (0,25 acres)

NID: 20805404

Zonage : Mixte centrale (M1)

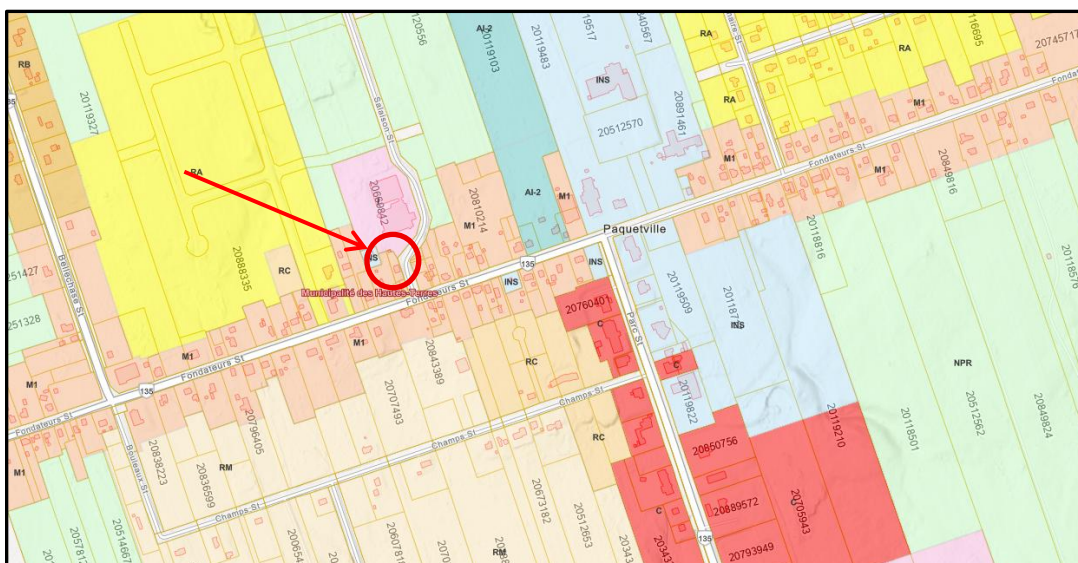
DESCRIPTION

Aménagement proposé: Le requérant, Monsieur Éric Robichaud, propose l'agrandissement de son habitation unifamiliale (maison) d'une superficie de 23 m². Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter deux dispositions de l'arrêté de zonage du village de Paquetville.

Demande: Permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à une distance de 3,3 m au lieu de 7,5 m de la limite avant du lot et permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à une distance de 6 m au lieu de 7,5 m de la limite arrière du lot. (Arrêté no 58 et Arrêté modifiant no.58-6- articles 12.5.4.1 a) et 12.5.6.1 a))

Raison de la demande: Le client propose cet agrandissement pour accommoder sa famille de 2 adultes et 3 enfants. Cet agrandissement permettra une meilleure fonctionnalité du foyer familiale.

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 3,3 m au lieu de 7,5 m de la limite avant du lot et permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à une distance de 6 m au lieu de 7,5 m de la limite arrière du lot.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté no. 58 et arrêté modifiant no. 58-6	12.5.4.1 a)	7,5 m	3,3 m	4,2 m
	12.5.6.1 a)	7,5 m	6 m	1,5 m

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

La demande est nécessaire, car vu l'étroitesse du lot et la disposition de l'habitation sur le lot, la maison ne peut être agrandie autrement. Le requérant justifie sa demande afin de permettre une meilleure fonctionnalité du foyer familial.

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

La demande concerne deux points dérogatoires qui sont tous les deux majeurs.

Limite avant de lot

La norme exige une distance de 7,5 m de la limite avant, mais l'agrandissement serait à 3,3 m de cette ligne soit 0,6 m de moins que la maison actuelle.

Limite arrière du lot

L'agrandissement serait de 1,5 m de plus près de la ligne arrière que la norme, de 7,5 m, ne le permet.

Il faut noter que l'agrandissement se fait sur le côté de la maison et que celle-ci est déjà dérogatoire. Le lot est fait en long et la maison est implantée sur la partie étroite du lot face à la rue. Elle n'aurait pas pu être implantée autrement. La maison est située à 2,7 m de la ligne avant et 4 m de la ligne arrière. L'agrandissement se fait donc dans le même alignement que la maison et même un peu moins large. Cet ajout n'aggraverait pas la situation actuelle. Pour cette raison, la demande est jugée 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.

DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



La municipalité a été consultée et ne s'oppose pas à cette demande, donc le principe est respecté. Comme la maison est déjà implantée plus près de la ligne de rue que l'agrandissement proposé, la sécurité lors de l'entretien ne devrait pas être problématique.

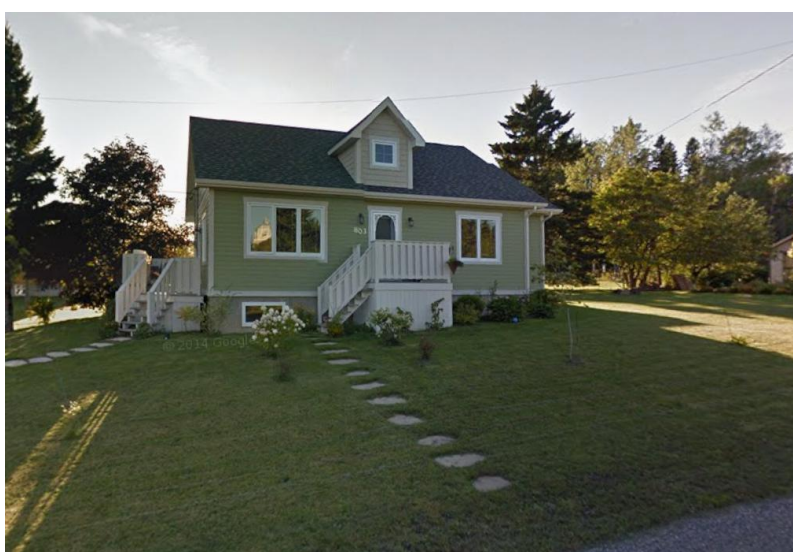
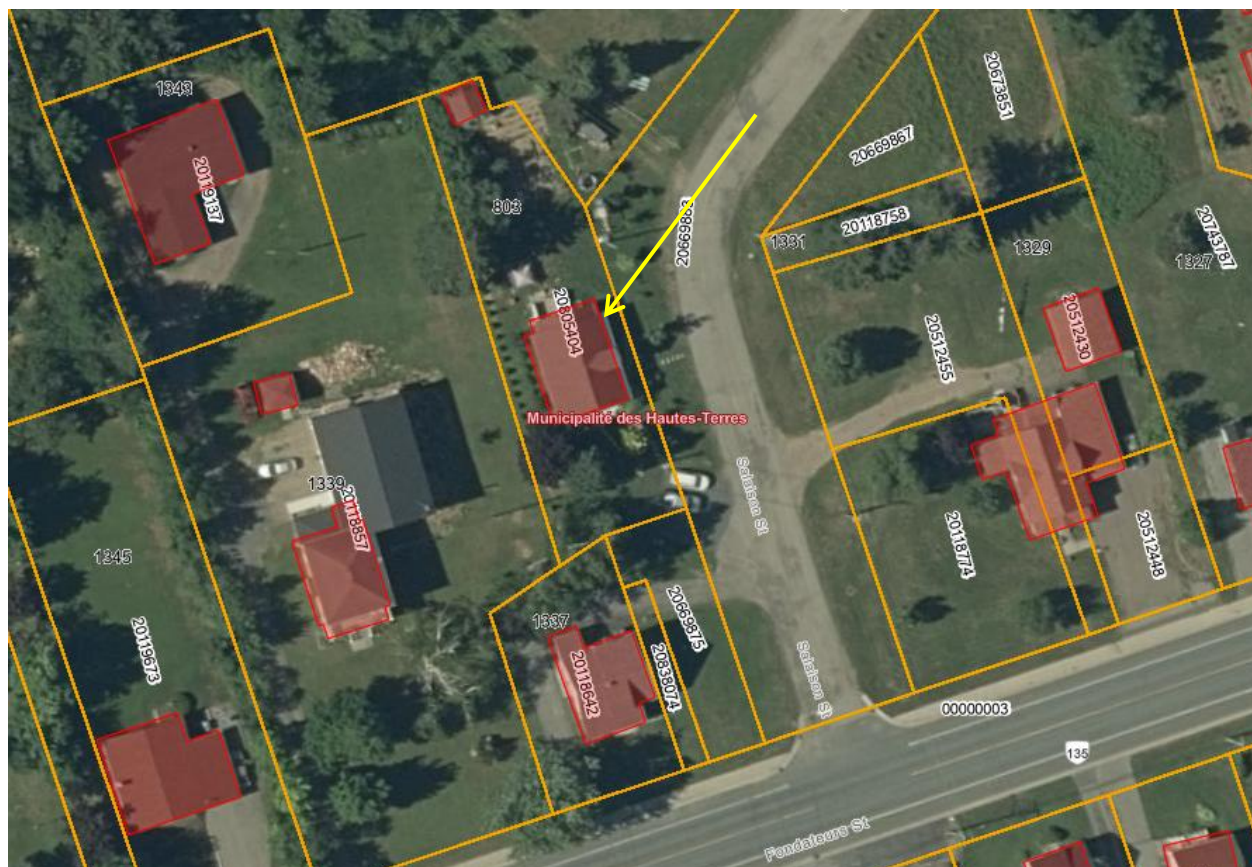
La distance de la limite arrière exigée vise à minimiser les inconvénients pouvant surgir dans le voisinage, ainsi qu'à protéger l'intimité et la vie privée des habitants, tout en préservant le caractère privé des aménagements résidentiels. La cour arrière donne sur le côté du garage du voisin qui est à plus de 12 m de la ligne de lot, ce qui ne devrait pas limiter la vie privée des habitants. De plus, l'agrandissement serait plus loin que la maison, ce qui n'aggraverait pas la situation. L'agrandissement respecterait donc les principes législatifs et n'affecterait pas le caractère du voisinage.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande cette demande de dérogation afin de permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à une distance de 3,3 m au lieu de 7,5 m de la limite avant du lot et de permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à une distance de 6 m au lieu de 7,5 m de la limite arrière du lot, et ce, en considérant celle-ci raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété et en respect avec les principes du plan.

ANNEXES

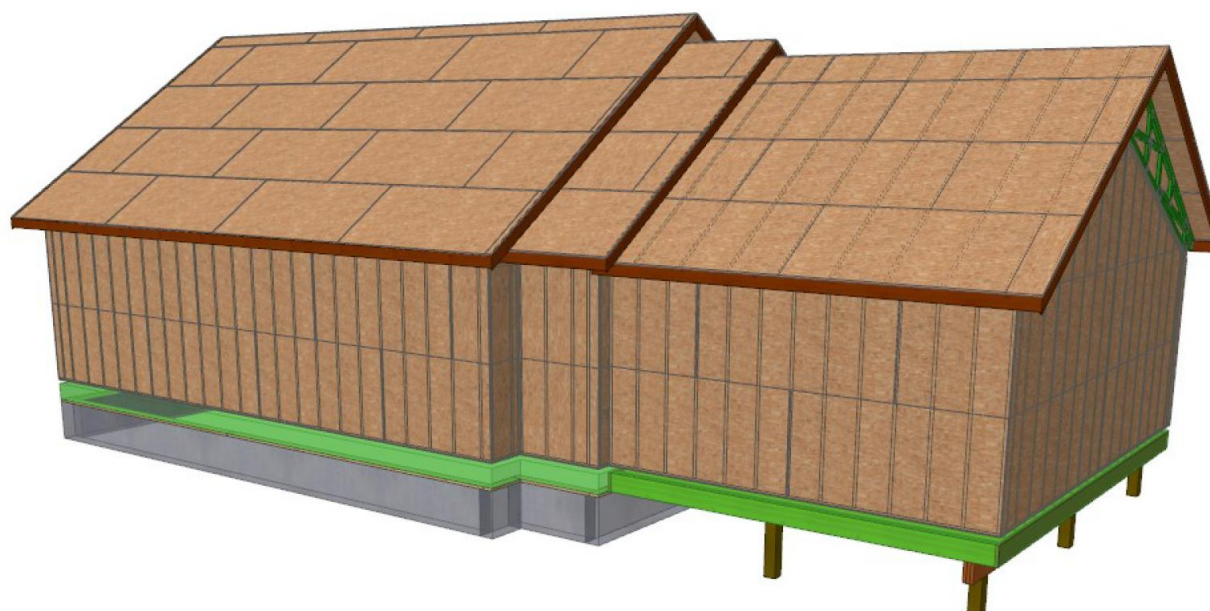
A – CARTE DE LOCALISATION



B - PLAN DE SITE FOURNI PAR LES REQUÉRANTS



C - PLAN DE FAÇADES FOURNI PAR LES REQUÉRANTS



ANNEXE 6

Nom du lotissement : Jean-Claude Albert

N° de dossier : 6828

N° de requête : 47629

Localisation : Caraquet (secteur de Caraquet)

NID: 20491841, 20396016 et 20491833

Zonage : RB (Habitation uni et bifamiliale) et RC (Habitation multifamiliale)

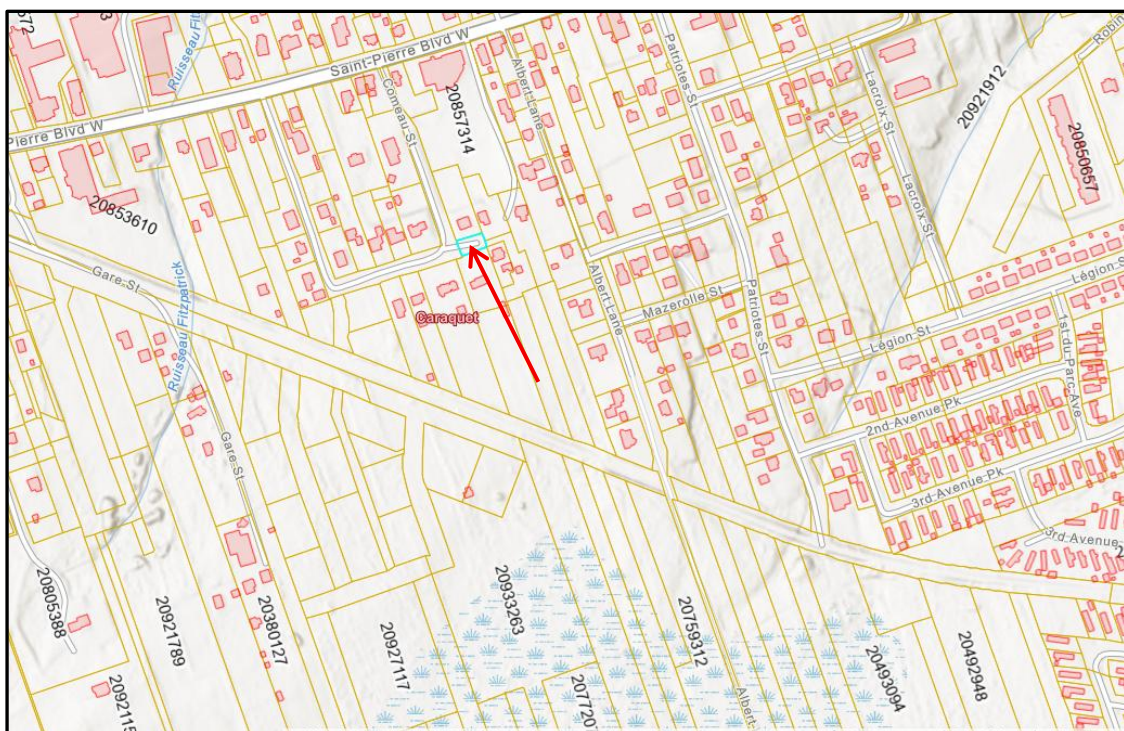
DESCRIPTION

Aménagement proposé: L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de rallonger deux rues publiques, sur la rue A qui est le prolongement de la rue de la Gare et la rue B qui est le prolongement de la rue Comeau, ainsi que créer le lot 2026-1 d'une superficie de 7 687 m² et le lot 2026-2 d'une superficie de 6 845 m².

Demande: Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement des rues publiques (*Loi sur l'urbanisme* du N.-B., article 88(4)a)).

Raison de la demande: Extension du lotissement de la Gare et de donner un accès directement sur une rue publique pour le lot 2026-2.

LOCALISATION



PHOTO



ANALYSE

Demande : Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement des rues publiques A et B.

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

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 au Conseil Municipal. La demande est donc nécessaire et justifiable.

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

Il n'y a aucune dérogation pour le projet soumis. La largeur et la longueur des rues 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 taille des lots sont conformes aux dispositions de l'arrêté de zonage de la municipalité de Caraquet. La demande est donc mineure et raisonnable.

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'habitations 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 8^{ème} 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 favorise la fluidité de la circulation vers le centre-ville.

Le présent lotissement consiste en premier lieu à accorder le statut de rue publique au terrain situé devant le lot 2026-2. Cette portion de terrain fut acquise par la ville de Caraquet en 1978 par acte de transfert accompagné d'un plan d'arpentage et non par plan de lotissement.

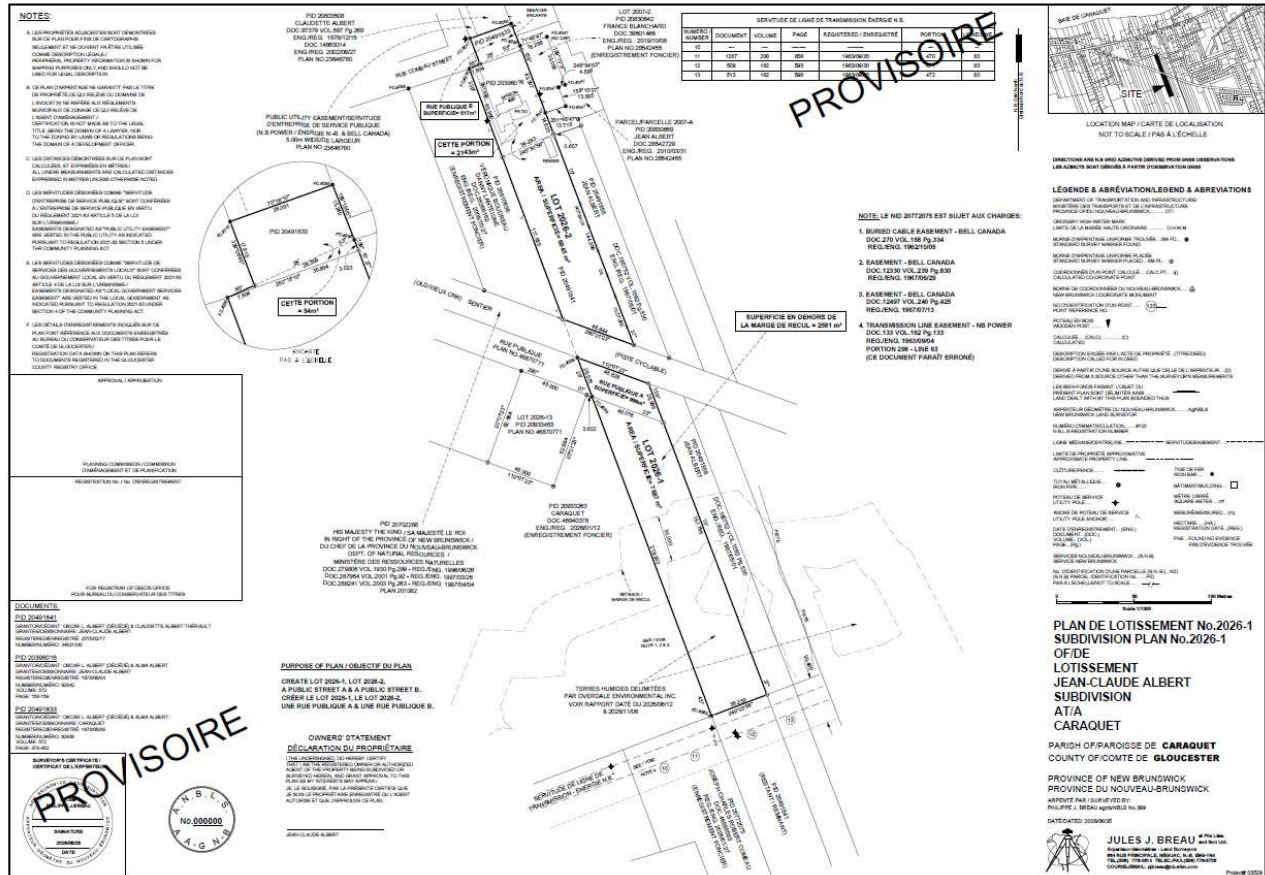
En deuxième temps, ce projet consiste aussi à prolonger vers l'Est l'aménagement du quartier résidentiel déjà amorcé. L'objectif à court terme est d'attendre l'allée des Albert tout en évitant autant que possible les terres humides.

RECOMMANDATION

Le personnel du service d'urbanisme de la CSRPA recommande l'approbation de cette demande, la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain.

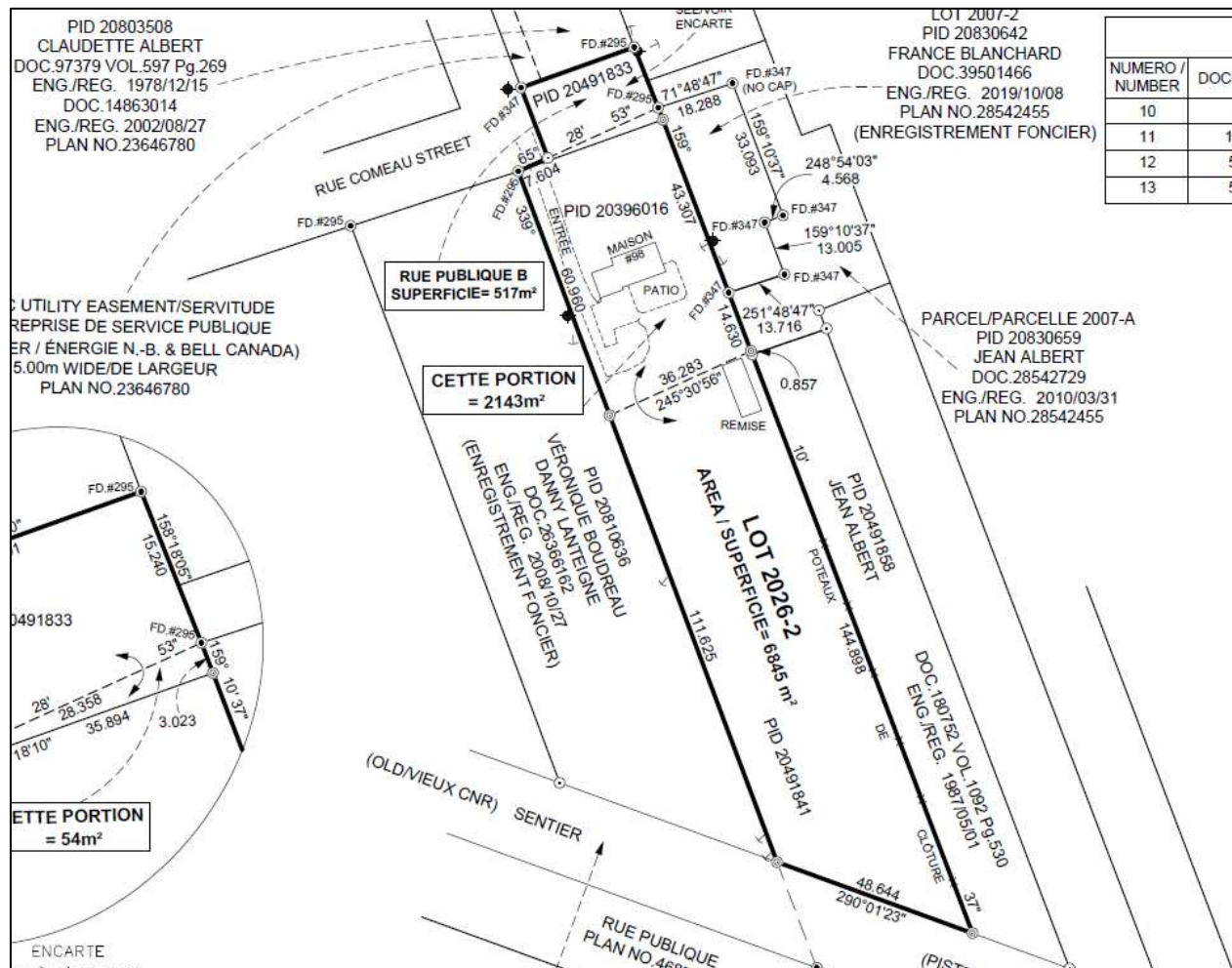
ANNEXES

A – PLAN DE LOTISSEMENT



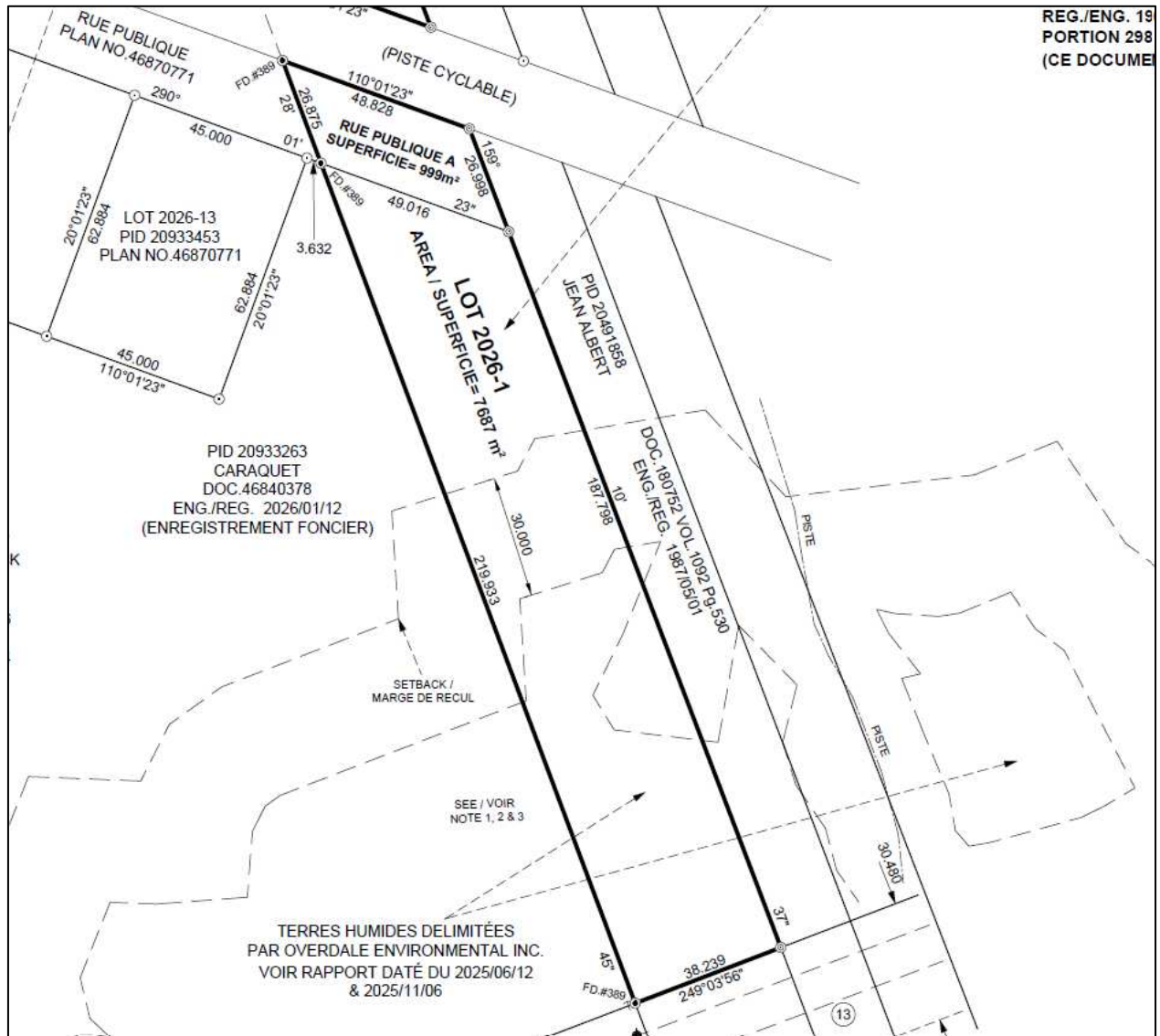
DEMANDE DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT / CRP-26

Rapport technique du service d'urbanisme



DEMANDE DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT / CRP-26

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE 7

Nom du propriétaire : Marc-Antoine Chiasson

Nom du demandeur : Marc-Antoine Chiasson

No de dossier : 2160

No de requête : 47675

Localisation : 7590, rue St-Paul, Bas-Caraquet

Superficie du Lot : 26,7 acres (10,8 hectares)

NID: 20353033

Zonage : RB (résidentielle uni et bifamiliale)

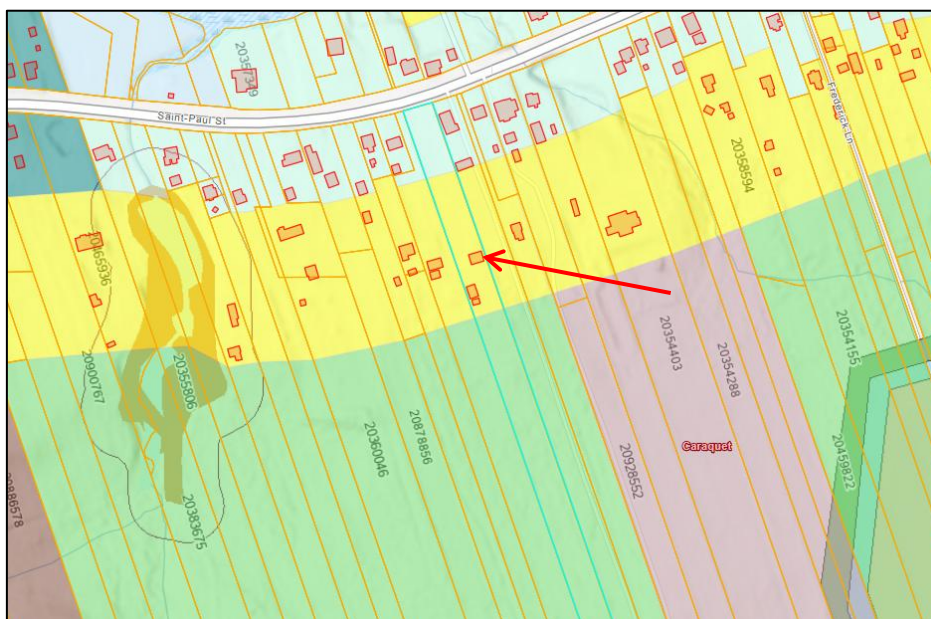
DESCRIPTION

Aménagement proposé: Le requérant, monsieur Marc-Antoine Chiasson, désire agrandir sa galerie d'une superficie de 18 m². Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage de la municipalité de Caracquet.

Demande: Permettre une galerie en cours avant ayant une saillie de 4,6 m au lieu de 3 m. (Arrêté no. 2025-06- article 119)

Raison de la demande: Le client souhaite avoir une saillie de 4,6 m au lieu de 3 m. Il ne croit pas que son aménagement affecte le voisinage vis-à-vis la distance de plus de 137 m du chemin.

LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSE

Demande: Permettre une galerie en cours avant ayant une saillie de 4,6 m au lieu de 3 m.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté no. 2025-06	119	3 m	4,6 m	1,6 m

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

Le requérant pourrait aménager une galerie ayant une saillie qui respecterait l'arrêté de zonage en vigueur. Il justifie sa demande par le fait que sa maison est située très loin de la rue St-Paul et que cet aménagement n'aurait aucun impact sur les propriétés voisines.

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

Selon l'arrêté en vigueur, l'empiètement maximum pour une saillie de galerie est de 3 m maximum, au-delà de cet empiètement, il est considéré comme un patio. Ici, la galerie proposée empiète de 4,6 m (différence de 1,6 m). Cette demande est majeure, mais la distance retrouvée entre la galerie et la rue St-Paul, la présence d'un aménagement paysager et d'une haie atténue l'impact que la saillie de la galerie pourrait avoir à partir de la rue St-Paul atténue le caractère excessif du projet.

Depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté de zonage de la ville de Caracul en janvier 2026, cette demande est la première qui est traitée. Cependant, l'approbation de cette demande serait raisonnable et ne créerait pas un précédent en considérant que l'aménagement proposé serait situé à plus de 120 m (394 pieds) de la rue St-Paul.

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

L'arrêté en vigueur ne permet pas la construction d'une galerie ayant une saillie de plus de 3 m en cours avant afin d'encourager l'utilisation des cours arrière pour les activités récréatives et de protéger le caractère privé des cours avant et des gens du voisinage. Malgré que les principes législatifs ne soient pas respectés, le caractère du voisinage ne serait pas affecté par cet aménagement.

RECOMMANDATION

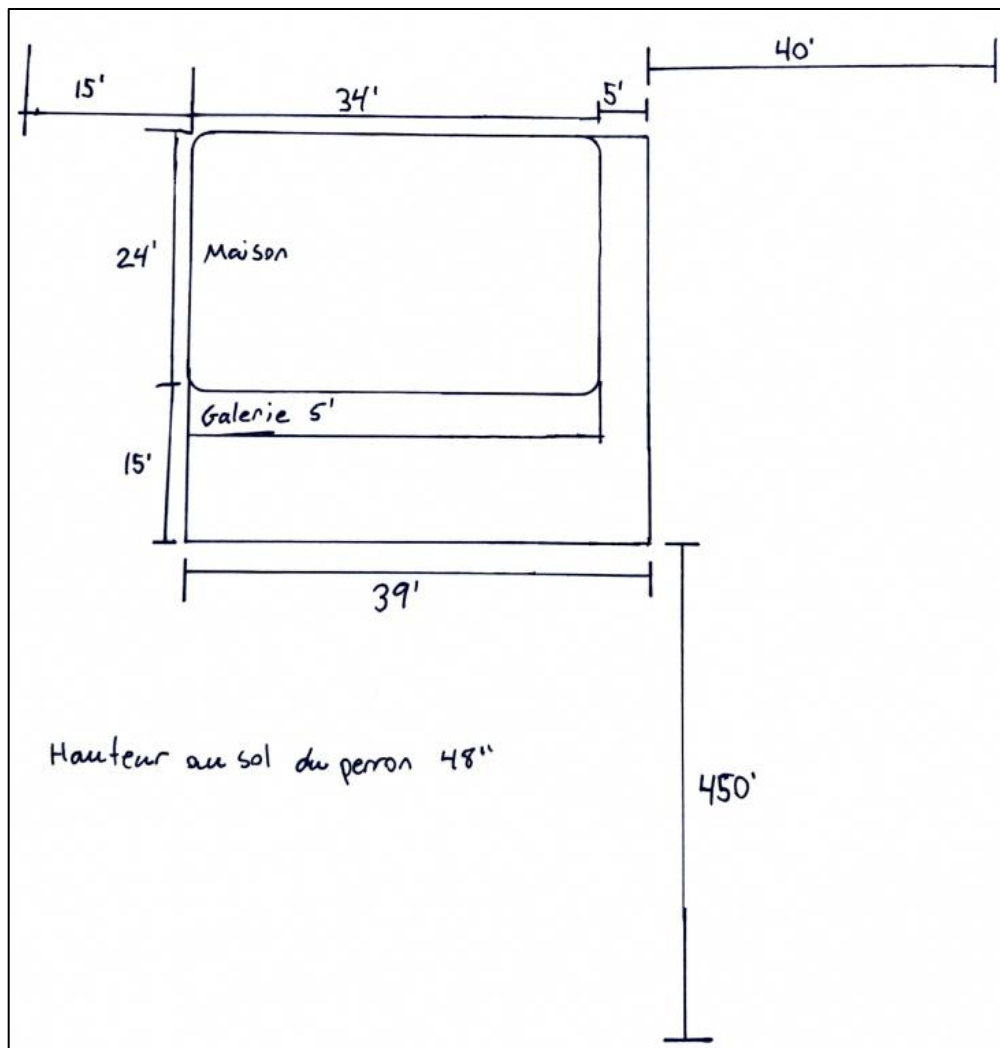
L'équipe technique recommande la dérogation afin de permettre une galerie en cours avant ayant une saillie de 4,6 m au lieu de 3 m considérant cette demande raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION



B - PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



C - RENDU DE FAÇADES FOURNI PAR LE REQUÉRANT (Intelligence artificielle)



ANNEXE 8

Nom du propriétaire : Luc Bernard et Marie-Claire Savoie

Nom du demandeur : Luc Bernard

N° de dossier : 10400

N° de requête : 47090

Localisation : 29, allée des Mésanges (P), Chiasson-Savoy

Superficie du lot : 521 m² (0,13 acres)

NID : 20199048

Zonage : M1 (Zones mixtes résidentielles, commerciales, industrielles et institutionnelles)

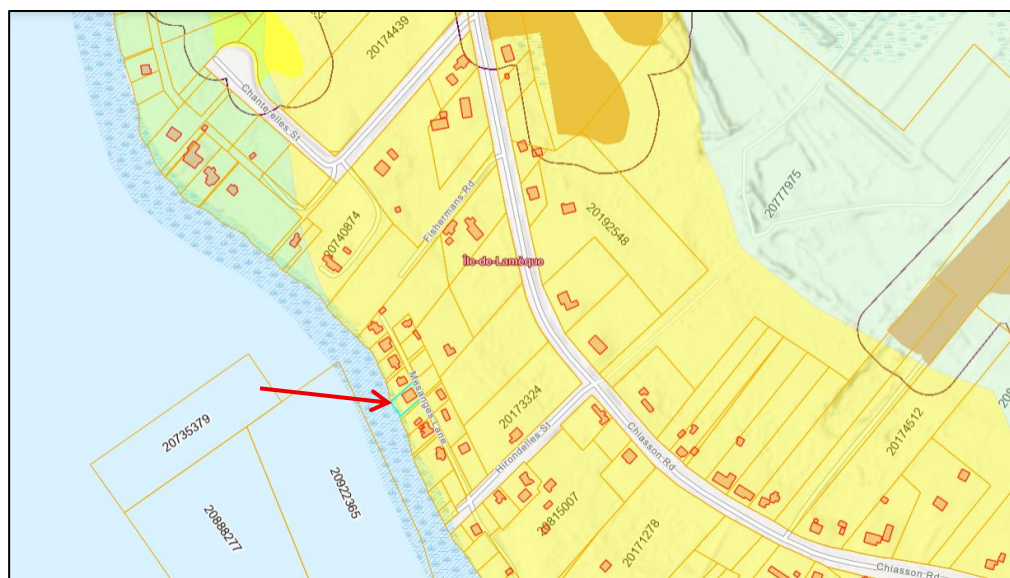
DESCRIPTION

Aménagement proposé : Le requérant, monsieur Luc Bernard souhaite agrandir d'une superficie de 31 m² son bâtiment principal, et ce, pour y faire du rangement supplémentaire et une entrée. Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter une disposition du plan rural pour les secteurs non constitués en municipalité des Îles Lamèque et Miscou.

Demande : Permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) et ce, une distance de 1,8 m au lieu de 3 m de la limite avant du lot. (Plan rural pour les secteurs non constitués en municipalité des Îles Lamèque et Miscou no. 91-ILM-018-00- Article 10.8 b))

Raison de la demande : Afin d'y vivre confortablement puisque maintenant, c'est la résidence permanente. Les modifications apportées vont être conformes avec la distance du chemin. Le chemin n'est pas achalandé, surtout en hiver, car seulement deux résidents y vivent.

LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSE

Demande: Permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) et ce, une distance de 1,8 m au lieu de 3 m de la limite avant du lot.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Plan rural no. 91-ILM-018-00	10.8 b)	3 m	1,8 m	1,2 m

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

La demande est nécessaire en raison de la superficie du lot et de la localisation du bâtiment sur celui-ci. Le requérant justifie sa demande afin de pouvoir aménager une entrée à sa résidence.

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

La demande est majeure. Elle touche une disposition régissant la distance d'un accès privé.

Au plan rural, tout bâtiment ou toute construction doit se trouver à au moins 3 m d'un accès privé. Le présent projet propose un agrandissement (16' x 20') de la résidence à 1,8 m d'un accès privé. Cet agrandissement serait un prolongement de 6 m (20 pieds) à partir de la façade avant du bâtiment et ne serait pas plus près de l'accès privé que le bâtiment principal. En considérant cet élément, la demande est considérée raisonnable.

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

L'objectif de la réglementation relativement aux exigences en matière de distance d'un accès privé cherche à assurer la sécurité des résidents de même que l'homogénéité dans l'alignement des bâtiments. Ici le bâtiment est déjà existant et l'agrandissement proposé ne se rapprocherait pas de l'accès privé, ce qui ne cause aucun impact sur le caractère du voisinage ou la sécurité des résidents. À noter que plusieurs autres bâtiments principaux (chalets ou habitation unifamiliale) sont situés plus près de l'accès privé (allée des Mésanges) que le projet à l'étude (voir Annexe A).

RECOMMANDATION

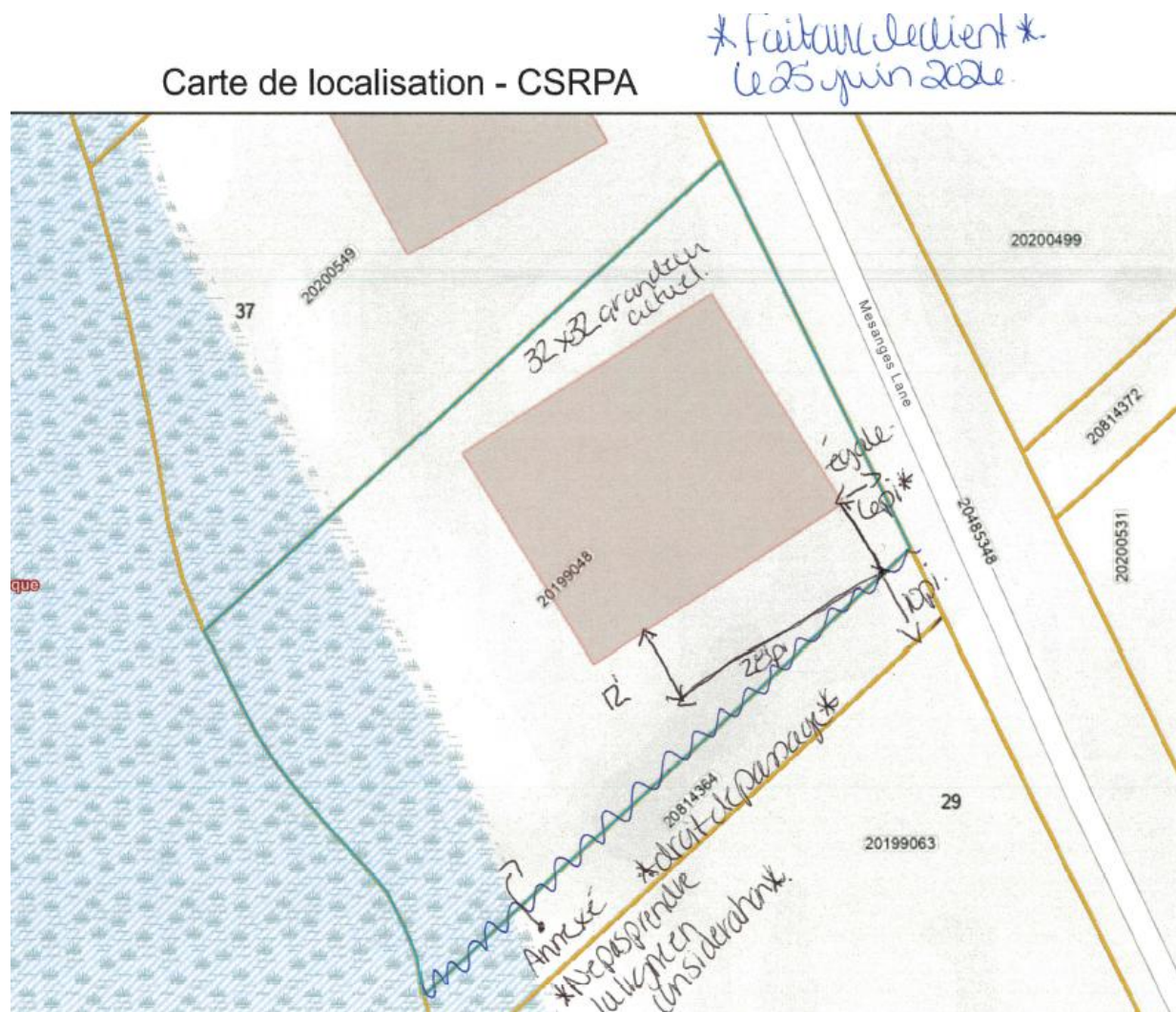
L'équipe technique recommande cette demande de dérogation afin de permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à une distance de 1,8 m au lieu de 3 m de la limite avant du lot, considérant la demande raisonnable et souhaite pour l'aménagement de cette propriété, et compatible avec les objectifs généraux du plan rural.

ANNEXES

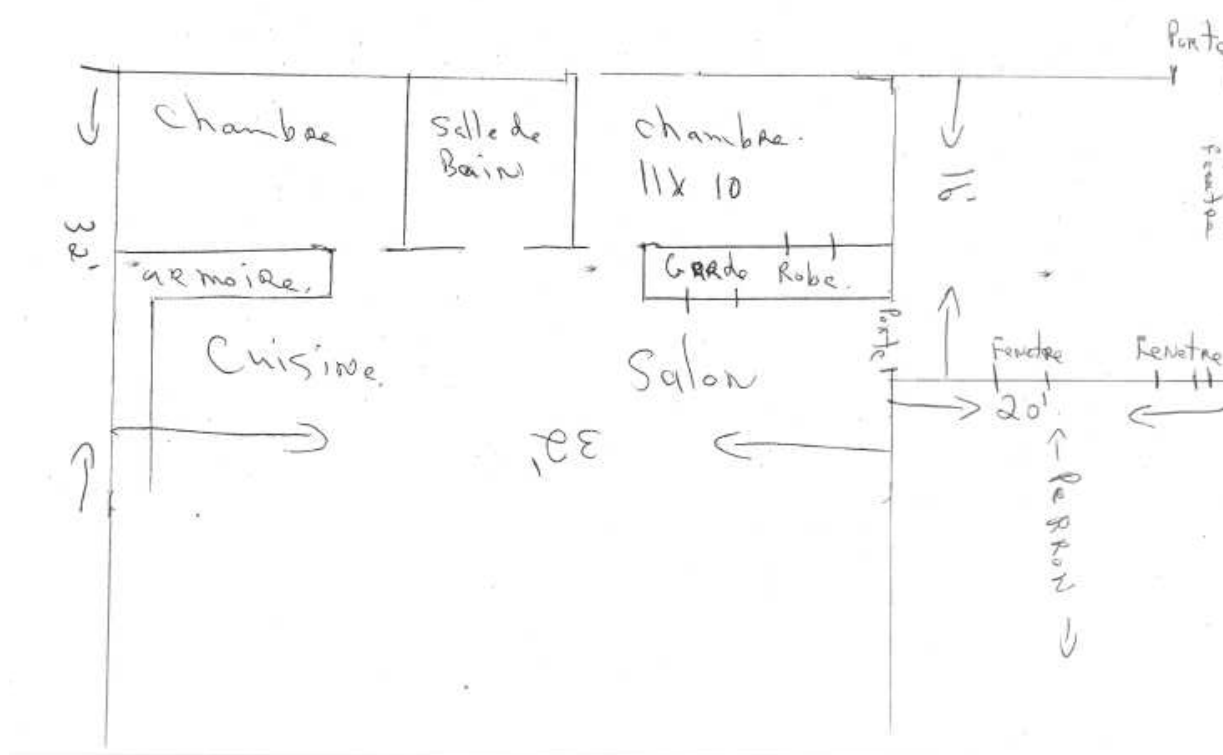
A – CARTE DE LOCALISATION (CONNECTEXPLORER, 2016)



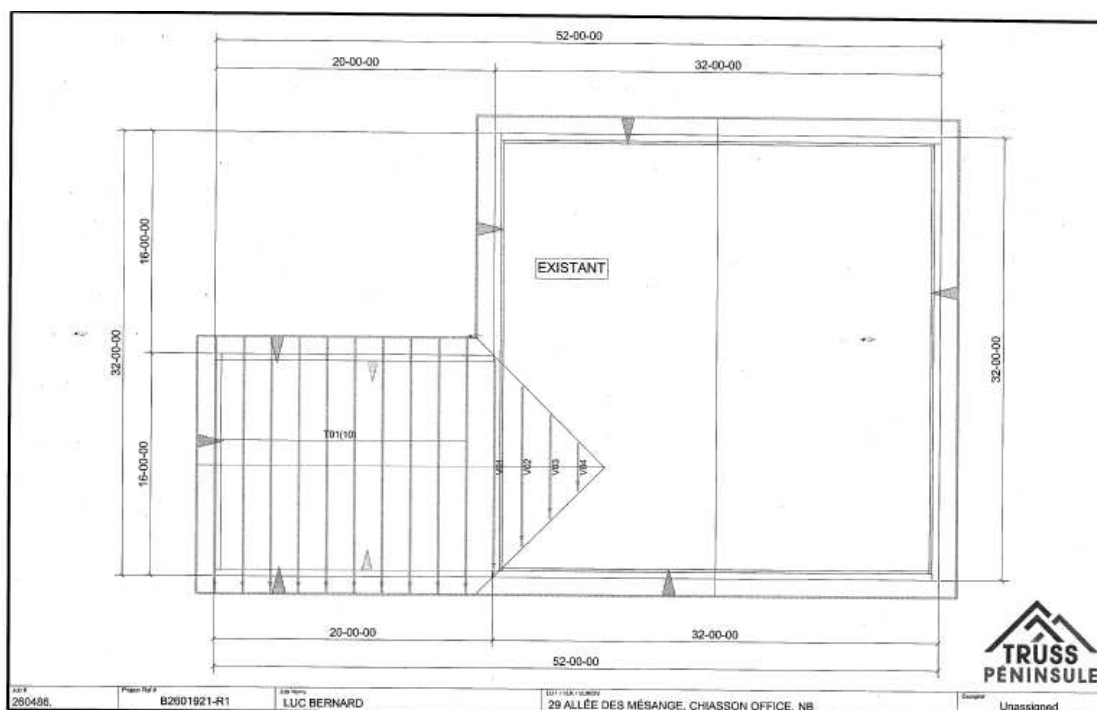
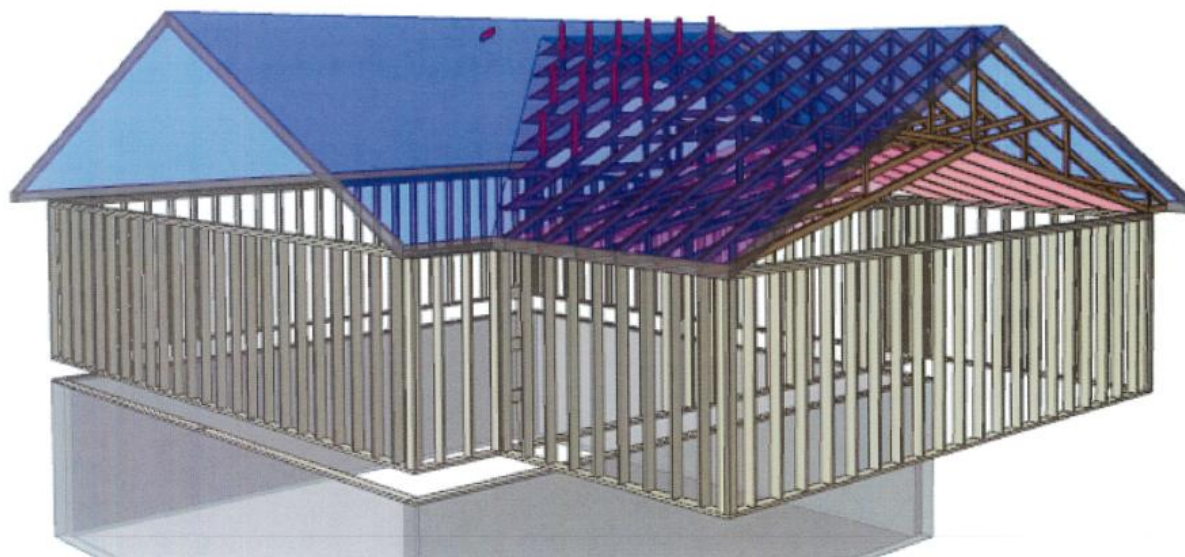
B - PLAN D'IMPLANTATION FOURNI PAR LE REQUÉRANT



C - PLAN DE PLANCHER FOURNI PAR LE REQUÉRANT



D - PLAN DE FAÇADE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



ANNEXE 9

Nom du lotissement : Eastcan Trading Ltd

N° de dossier : 6832

N° de requête : 47685

Localisation : Tracadie (secteur Tracadie)

NID: 20133542

Zonage : RM (minimaison – unimodulaire)

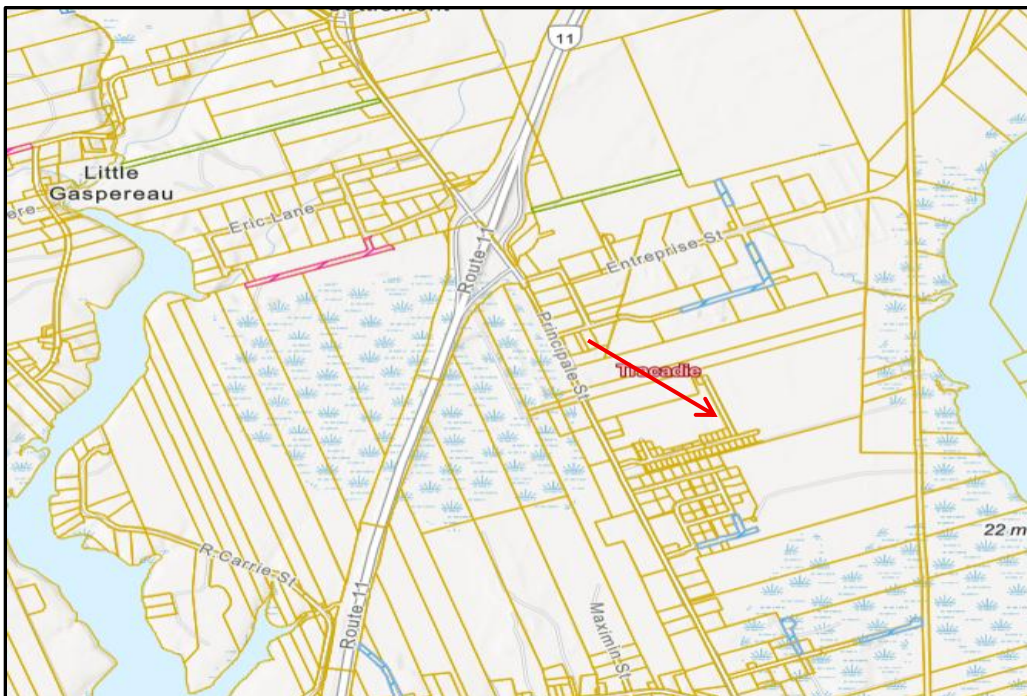
DESCRIPTION

Aménagement proposé: L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer les lots 2026-1 à 2026-18, un lot d'utilité publique et deux rues futures.

Demande: Permettre le lot 2026-1 avec une largeur de 17,58 mètres au lieu de 19 mètres. Permettre les lots 2026-2 et 2026-3 avec des largeurs de 17,4 mètres au lieu de 19 mètres. Permettre les lots 2026-8, 2026-9, 2026-10, 2026-11, 2026-12, 2026-13, 2026-14, 2026-15, 2026-16 et 2026-17 avec des largeurs de 17 mètres au lieu de 19 mètres. Permettre le lot 2026-4 avec une profondeur de 20 mètres et 20,47 mètres au lieu de 21 mètres (arrêté no. 030-00-2019, article 90, tableau 5). Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement du lot d'utilité publique et des rues futures (*Loi sur l'urbanisme* du N.-B., article 88(4)a)).

Raison de la demande: Vente.

LOCALISATION



PHOTO



ANALYSE

Demande : Permettre le lot 2026-1 avec une largeur de 17,58 m au lieu de 19 m. Permettre les lots 2026-2 et 2026-3 avec des largeurs de 17,4 m au lieu de 19 m. Permettre les lots 2026-8, 2026-9, 2026-10, 2026-11, 2026-12, 2026-13, 2026-14, 2026-15, 2026-16 et 2026-17 avec des largeurs de 17 m au lieu de 19 m. Permettre le lot 2026-4 avec une profondeur de 20 m et 20,47 m au lieu de 21 m. Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement du lot d'utilité publique et des rues futures.

Numéro du lot à l'étude	Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
2026-1	030-00-2019	90	19 m	17,58 m	1,42 m
2026-2	030-00-2019	90	19 m	17,4 m	1,6 m
2026-3	030-00-2019	90	19 m	17,4 m	1,6 m
2026-4	030-00-2019	90	21 m	20 m	1 m
2026-4	030-00-2019	90	21 m	20,47 m	0,53 m
2026-8	030-00-2019	90	19 m	17 m	2 m
2026-9	030-00-2019	90	19 m	17 m	2 m
2026-10	030-00-2019	90	19 m	17 m	2 m
2026-11	030-00-2019	90	19 m	17 m	2 m
2026-12	030-00-2019	90	19 m	17 m	2 m
2026-13	03-00-2019	90	19 m	17 m	2 m
2026-14	03-00-2019	90	19 m	17 m	2 m
2026-15	03-00-2019	90	19 m	17 m	2 m
2026-16	03-00-2019	90	19 m	17 m	2 m
2026-17	03-00-2019	90	19 m	17 m	2 m
Lot d'utilité publique	<i>Loi sur l'urbanisme du N.-B.</i>	88	Recommandation de la CSR		
Rues futures	<i>Loi sur l'urbanisme du N.-B.</i>	88	Recommandation de la CSR		

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

Cette demande entraîne un passage devant la CSR étant donné que certains lots n'ont pas les dimensions minimales prescrites par le plan rural de la municipalité régionale de Tracadie. Aussi, en vertu des pouvoirs conférés à l'article 88(4) de la *Loi sur l'urbanisme* du N.-B., la CSR a le devoir de recommander au Conseil l'emplacement d'un terrain d'utilité publique et de deux rues futures. Cette demande est donc nécessaire et justifiable.

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

Les demandes de dérogations pour les largeurs des lots 2026-1, 2026-2 et 2026-3 sont jugées mineures, allant de 7,4% à 8,4%. C'est la même chose pour les largeurs des lots 2026-8 à 2026-17 alors qu'il faut déroger de 10,5%. Pour la profondeur du lot 2026-4 il faut déroger de 2,5% et de 4,7%.

Aussi, cette demande est considérée comme raisonnable étant donné que ce projet cadre avec les objectifs du plan rural de la municipalité régionale de Tracadie, soit de permettre du développement le long des rues publiques tout en prenant en considération le développement futurs des terrains attenants et de réserver certains espaces pour le bien commun.

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

Ce projet de lotissement fut présenté et approuvé par le CRP de la CSR au mois d'août 2012. La CSR a déjà recommandé l'emplacement du terrain d'utilité publique ainsi que les rues futures au Conseil. Le plan provisoire fut approuvé par l'agent d'aménagement en 2012. En vertu de l'article 82 de la *Loi sur l'urbanisme* du N.-B., cette approbation est valide pour une période maximale de 1 an. Ce projet de lotissement n'a jamais été enregistré.

Cependant, tous les lots ont été arpentés et les services municipaux ont été installés en fonction de la taille des lots présentés sur le présent plan. À l'époque les largeurs des lots présentés sur le plan actuel étaient conformes au règlement de zonage. Étant donné qu'un nouveau règlement d'urbanisme est entrée en vigueur depuis 2012, cette demande doit être resoumise devant la CSR.

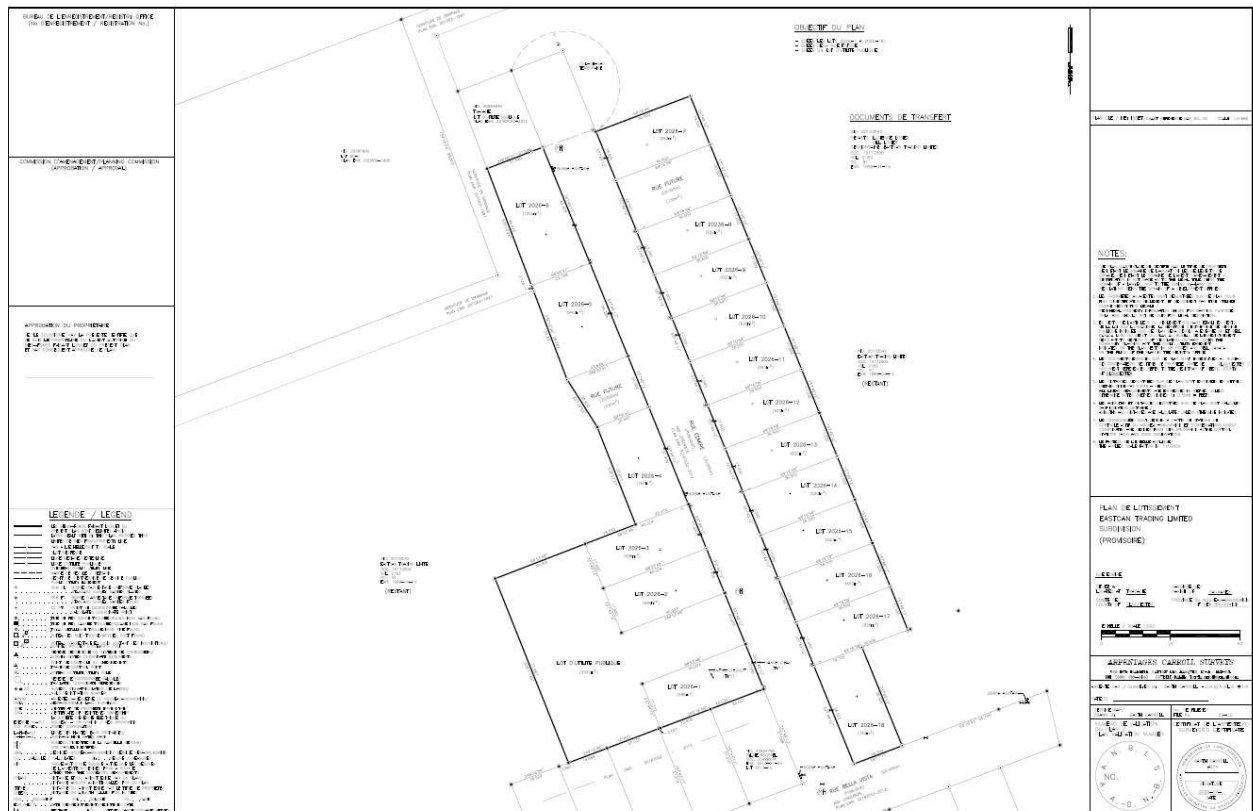
Les dimensions des lots proposés cadrent avec la forme et la dimension des lots des phases précédentes du projet. Ce secteur de la municipalité a été zoné en fonction que ce parc de minimaisons soit agrandi. Les rues futures ont été placés en fonction qu'un bouclage de rue soient réalisées dans des phases futures. En considérant ces points, les principes législatifs et le caractère du voisinage sont respectés.

RECOMMANDATION

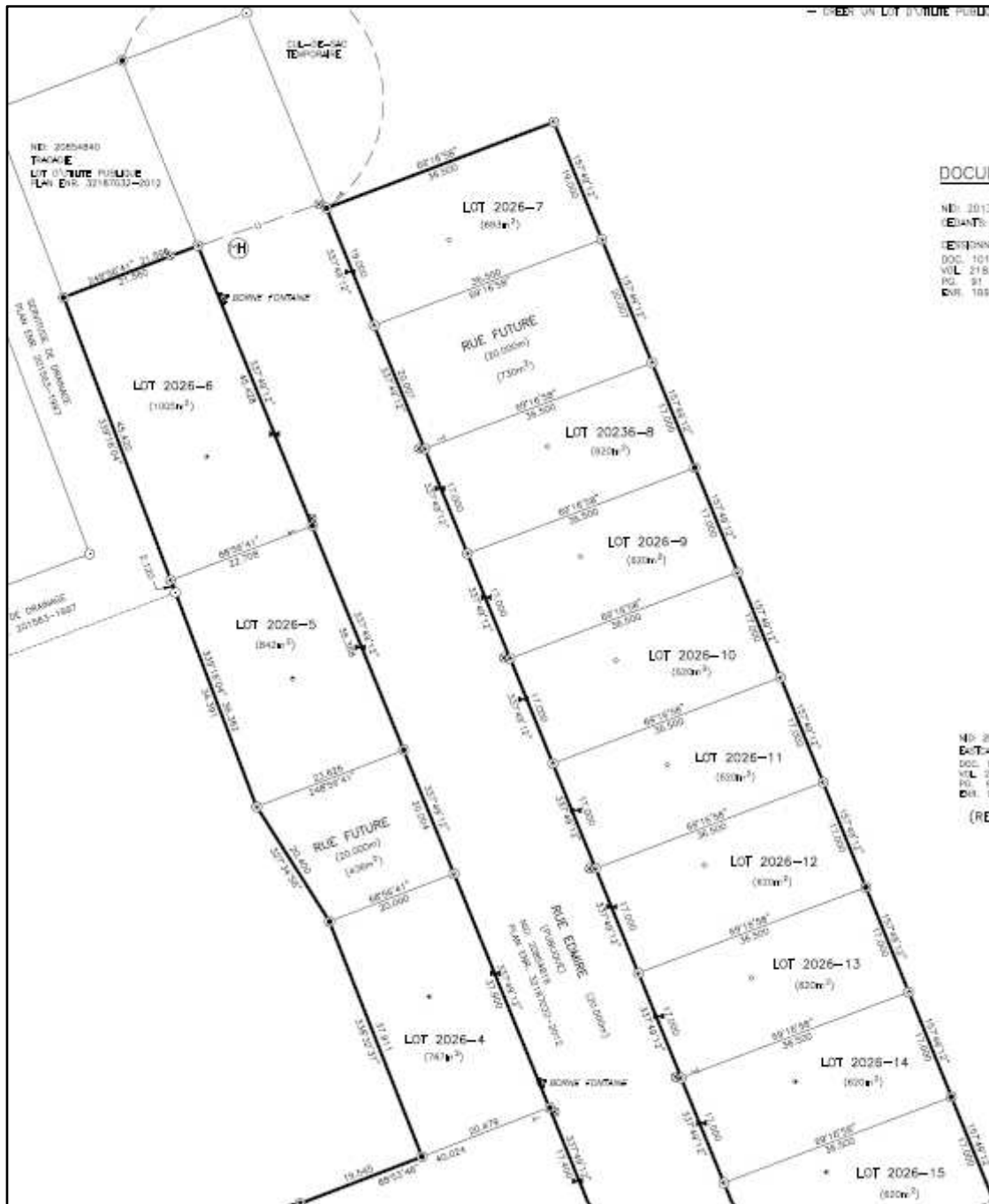
Le personnel du service d'urbanisme de la Commission des services régionaux de la Péninsule acadienne recommande l'approbation de cette demande la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain.

ANNEXES

A – PLAN DE LOTISSEMENT







ANNEXE 10

Nom du propriétaire : Basque Capital Holding Inc.

Nom du demandeur : Tommy Basque

N° de dossier : 21694

N° de requête : 47657

Localisation : 661, Rue de l'église, Tracadie

Superficie du lot : 8 751 m² (2,16 acres)

NID : 20413472

Zonage : RC (habitation uni, bi et multifamiliale)

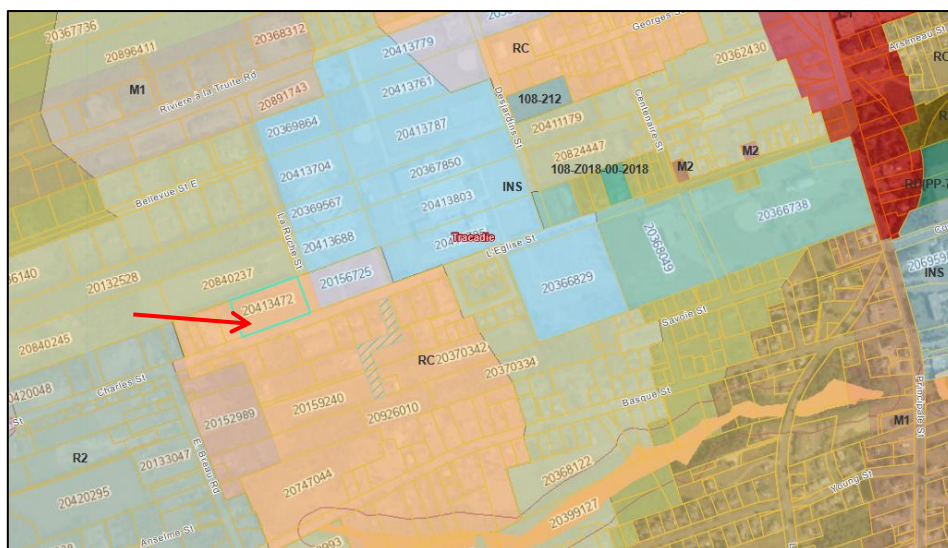
DESCRIPTION

Aménagement proposé: Le requérant, Monsieur Tommy Basque, désire aménager 4 bâtiments principaux (immeubles à logement) sur un même lot. Cependant, cette demande ne respecterait pas une disposition du Plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie.

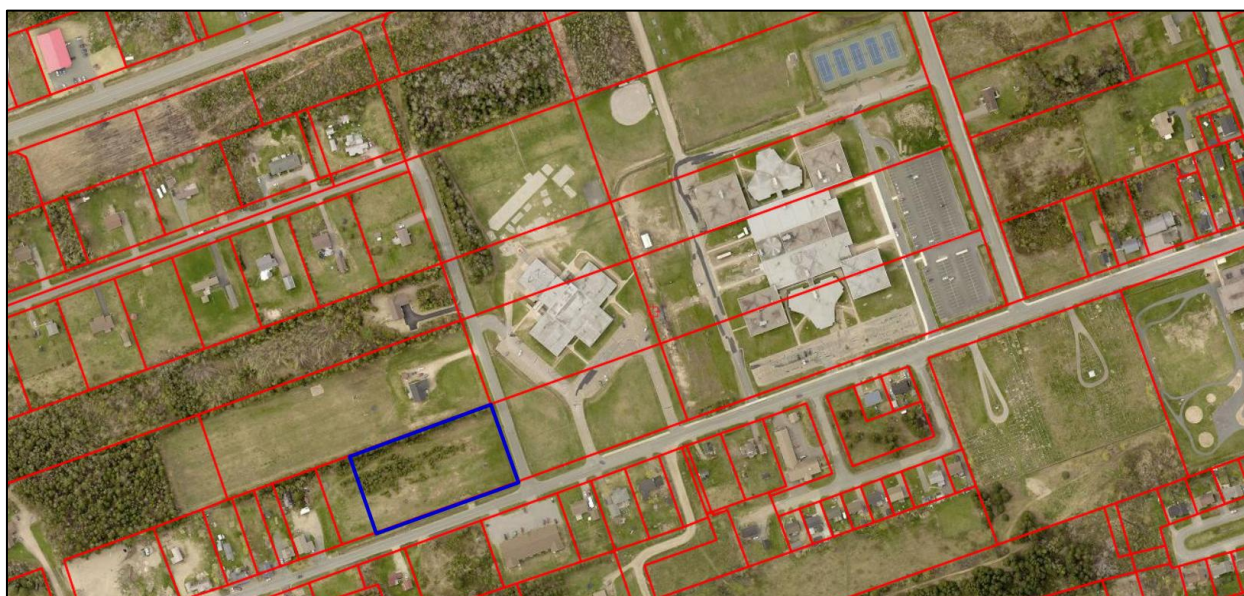
Demande: Permettre l'aménagement de 4 bâtiments principaux (immeubles à logement) au lieu de 1 bâtiment principal sur un même lot (Plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie no. 030-00-2019, article 100).

Raison de la demande: L'aménagement permet de maximiser les logements et de répondre à la demande de manque de logements dans la région.

LOCALISATION



PHOTOS



DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



ANALYSE

Demande : Permettre l'aménagement de quatre (4) bâtiments principaux (habitations multifamiliales) au lieu d'un (1) seul sur un même lot.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
030-00-2019	100	1 bâtiment principal	4 bâtiments principaux	3 bâtiments principaux

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

La demande est nécessaire pour la réalisation du projet, puisque selon la superficie du lot (8 751 m²) de même que ses dimensions (environ 70 m par 127 m) il ne serait pas possible d'y installer plus de deux bâtiments principaux (multifamiliaux). De plus, la demande est justifiable puisque le projet permet d'augmenter le nombre de logements disponibles en contexte de pénurie dans la région.

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

La dérogation est majeure. Permettre plus d'un bâtiment sur le même lot dans la logique du complexe d'hébergement peut avoir du sens, considérant qu'il s'agit ici d'habitations multifamiliales (sixplex en rangée) et non d'habitations unifamiliales. Chacun des logements proposés comporte un accès à la cour arrière. Chacun des bâtiments fait face à l'allée d'accès débouchant sur la rue de l'Église. Cet élément renforce l'aspect d'un complexe d'habitations puisque plusieurs de ses aménagements sont partagés entre les bâtiments. Cette demande est donc jugée raisonnable.

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

Le plan rural veut favoriser l'idée d'un bâtiment principal par lot développé. Cependant, dans l'optique où il peut être dispendieux de bâtir en hauteur, la construction dense de logements en rangées peut représenter une alternative à moindre coût, permettant d'offrir des logements mieux arrimés aux revenus de la population.

La localisation du projet, au cœur d'une zone RC, va dans le sens des principes législatifs en permettant une densification de l'habitation dans un secteur stratégique. L'utilisation du même accès au lot pour l'ensemble du complexe immobilier est souhaitable dans le contexte du projet.

Bien qu'une école primaire, de même qu'une polyvalente se trouvent à proximité du projet, le quartier demeure majoritairement résidentiel. Le complexe immobilier ne propose qu'un seul étage et s'insère bien

DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



dans le milieu par le gabarit des bâtiments. Le caractère de son voisinage de proximité ne serait donc pas affecté.

RECOMMANDATION

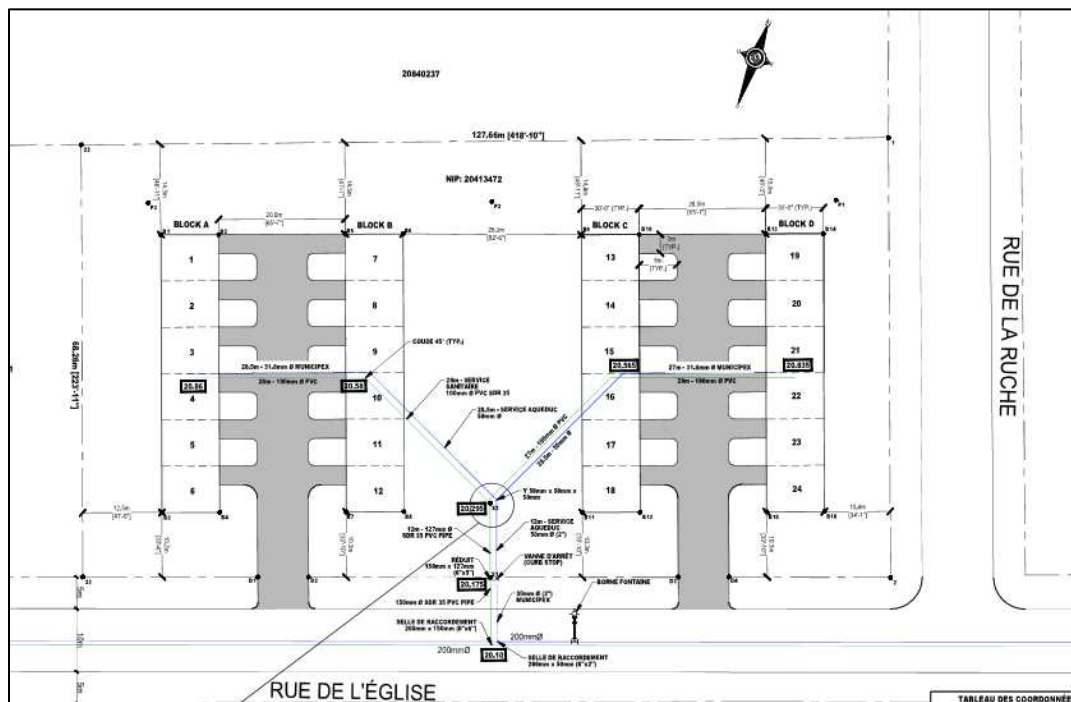
Considérant la nature du complexe immobilier proposé et le positionnement des bâtiments, l'équipe technique recommande l'aménagement de quatre (4) bâtiments principaux (habitations multifamiliales) au lieu d'un (1) seul, et ce, dans l'optique de créer un complexe d'habitations, jugeant cette demande raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété.

ANNEXES

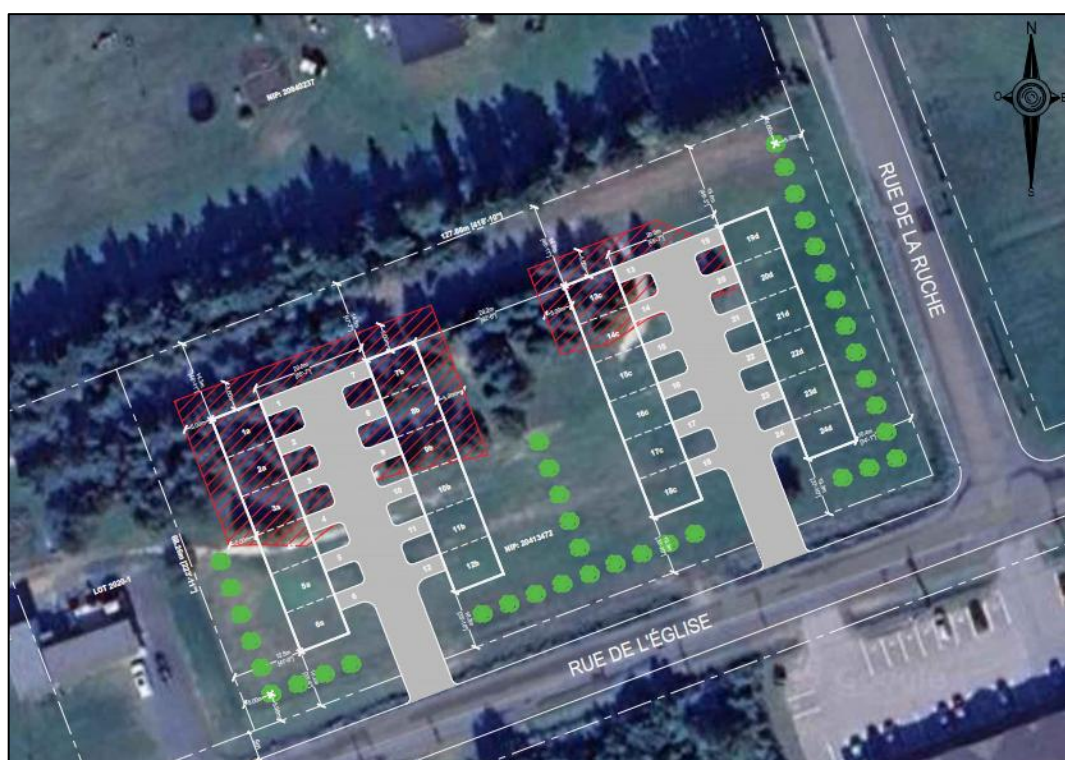
A - CARTE DE LOCALISATION (ESRI, 2022)



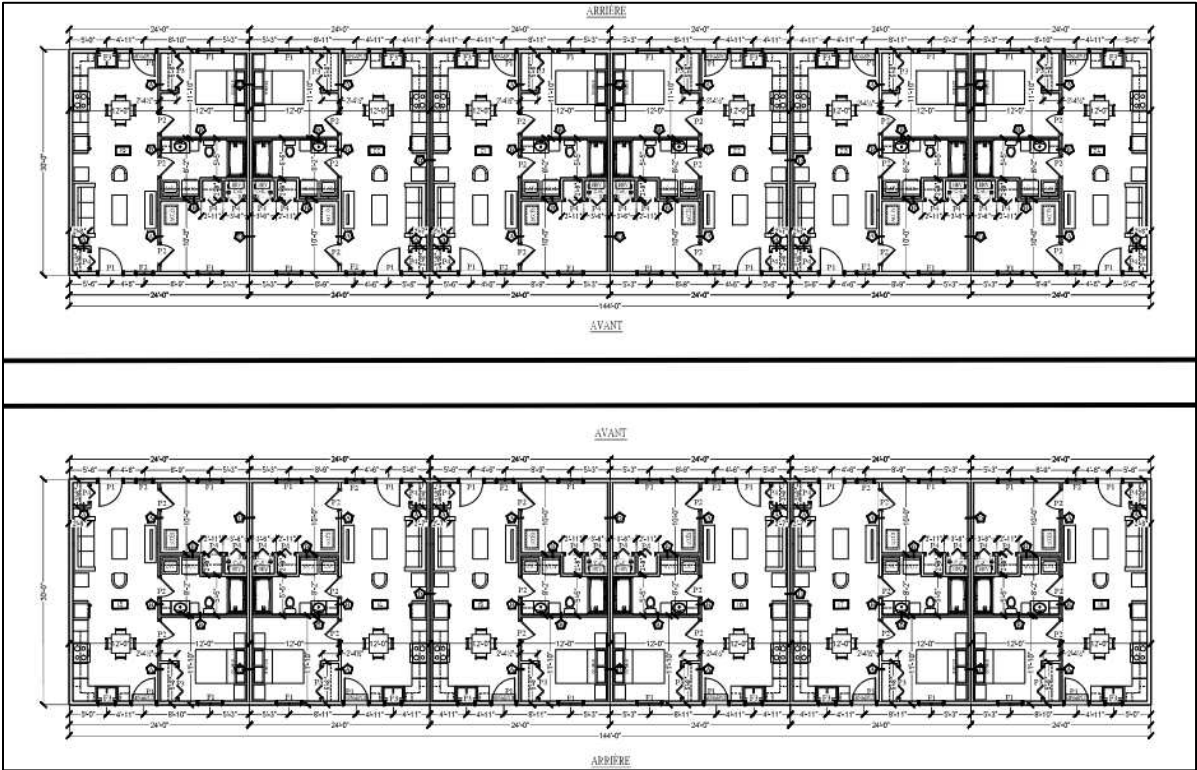
B – PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



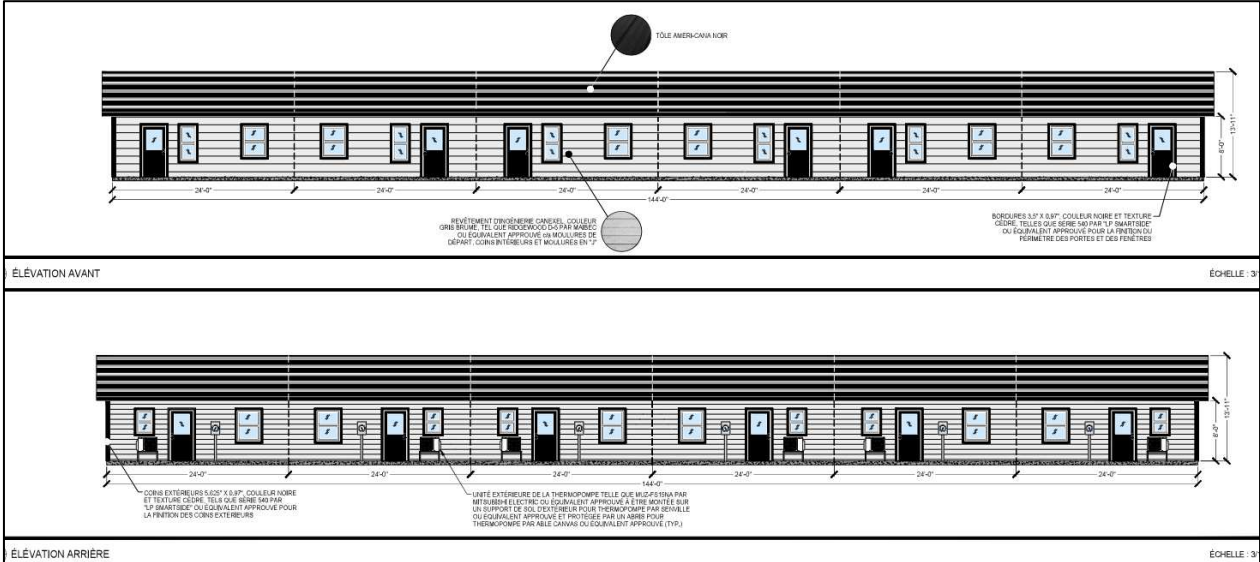
C – PLAN DE SITE (ARBRES) FOURNI PAR LE REQUÉRANT



D - PLAN DE PLANCHER FOURNI PAR LE REQUÉRANT



E - PLAN DE FAÇADE FOURNI PAR LE REQUÉRANT

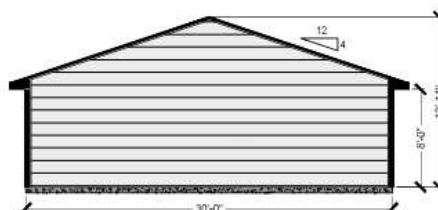


DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme

ÉLÉVATION ARRIÈRE

ES.
ALFÉUTRER LES JOINTS AVEC UN PRODUIT D'ÉTANCHÉITÉ POUR L'EXTÉRIEUR
E CLASSE 25 OU SUPÉRIEUR, CONFORME AUX SPÉCIFICATION DE LA NORME
BTM C920.
UTILISER UNE PEINTURE DE RETOUCHE DE MÊME COULEUR POUR RÉPARER
ES PETITS ECLATS ET ERAFLURES QUI PEUVENT SURVENIR DURANT LA
ONSTRUCTION (LE CAS ÉCHÉANT) À LA SATISFACTION DU CONSULTANT.



ÉLÉVATION CÔTÉ DROIT

