ANNEXE 2

Nom du propriétaire : G & G Haché & Frères Ltée

Nom du demandeur : Origène Hache

Nº de dossier : 15974

Nº de requête : 48267

Localisation : 4002, boulevard des Fondateurs, St-Isidore

Superficie des lots : 16 500 m² (4,07 acres)

NID: 20923579

Zonage : PP2 (Proposition particulière 2)

DESCRIPTION

Aménagement proposé: Le requérant, M. Origène Haché, représentant du Garage G.G. Haché et Frères ltée, souhaite construire un bâtiment accessoire (abri) sur la propriété. Cependant, l'aménagement proposé ne pourrait pas respecter trois (3) dispositions de l'arrêté de zonage du village de Saint-Isidore.

Demande: Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (abris) à une distance de 5 m au lieu de 7,5 m d'une ligne de rue. Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (abri) ayant un coefficient d'occupation du lot de 15 % au lieu de 10 %. Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (abri) d'une superficie de 810 m² au lieu de 100 m². Arrêté no. 11-20, articles 11.4.5.1 a), 11.4.7.1 et 11.4.8.1 d).

Raison de la demande: La construction de ce bâtiment accessoire est nécessaire au développement de notre activité commerciale. Il nous permettrait de présenter, d'entreposer et de protéger adéquatement les équipements agricoles que nous proposons à nos clients, notamment contre les intempéries et les dommages.

LOCALISATION



PHOTOS – GOOGLE MAPS, 2024







ANALYSE

Demande : Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (abri) à une distance de 5 m au lieu de 7,5 m d'une ligne de rue. Permettre l'utilisation bâtiment accessoire (abri) ayant un coefficient d'occupation du lot de 15 % au lieu de 10 %. Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (abri) d'une superficie de 810 m² au lieu de 100 m².

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté no. 11-20	11.4.5.1 a)	7,5 m	5 m	2,5 m
Arrêté no. 11-20	11.4.7.1	10 %	15 %	5%
Arrêté no. 11-20	11.4.8.1 d)	100 m²	810 m²	710 m²

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

Ces demandes ne sont pas nécessaires puisque la structure pourrait à la fois être plus petite et en recul de la rue. Le requérant justifie ces demandes en avançant que la construction de ce bâtiment accessoire est nécessaire au développement l'activité commerciale et qu'elle permettrait de présenter, d'entreposer et de protéger adéquatement les équipements agricoles, notamment contre les intempéries et les dommages.

Cependant, le propriétaire possède une grande quantité de marchandise à protéger ce qui justifie l'imposant gabarit du bâtiment accessoire (810 m²). De même, l'ensemble des bâtiments accessoires dépasse de 5% le coefficient permis par l'arrêté. Cependant, puisque le terrain possède une superficie relativement faible compte tenu de la nature des activités qui y sont pratiquées, la taille de ces bâtiments par rapport à celle du lot est justifiable.

En lien avec la distance de la ligne de rue et la distance de 5 m proposée, la demande peut se justifier à travers la relation de l'aménagement vis-à-vis du bâtiment principal. En effet, sur les derniers plans de site proposés par le requérant, le bâtiment accessoire est aligné au bâtiment principal favorisant l'intégration du nouveau bâtiment et créant un aménagement cohérant.

Ces demandes sont donc jugées justifiables.

La dérogation est-elle mineure ou raisonnable ?

Les demandes sont toutes les trois majeures et représente avec des différences de 33% (Retrait de la ligne de rue), 50% (excédent du coefficient permis), et 710% (superficie absolue permise). Toutefois, considérant la nature commerciale de l'usage de même que le gabarit de la marchandise (véhicules liés à la pratique de l'agriculture relativement lourd et imposant), un bâtiment accessoire de petit gabarit n'aurait aucune raison d'être.

De même, bien que le bâtiment puisse être érigé en retrait du bâtiment principal, celui-ci reste aligné aux autres bâtiments principaux voisins. De plus, le bâtiment en question n'est considéré dérogatoire qu'en raison de l'emprise d'Énergie NB en face du bâtiment. Cette emprise entraine un retrait du lotissement et donc de la ligne de rue uniquement pour cette portion de la propriété (voir Annexe C).

Ces demandes sont donc considérées raisonnable.

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

Le retrait de la ligne de rue permet d'assurer une cohésion dans le développement du cadre bâti tout en favorisant la présence de cour avant. La demande de se rapprocher de la ligne de rue, permet justement de respecter ce principe d'homogénéité en lien avec les bâtiments principaux voisins.

La règlementation relativement au coefficient encourage quant à elle la préservation d'une certaine partie du terrain pour l'aménagement paysager. Finalement, la règlementation en lien avec la superficie absolue des bâtiments accessoires cherche à mettre en évidence un bâtiment principal généralement plus attrayant. Cependant ces principes ne s'appliquent que peu à un usage de vente de véhicules. En effet, le lot possède un grand stationnement pour étaler la marchandise au détriment d'un aménagement paysager et le nouveau bâtiment devrait s'intégrer architecturalement avec le bâtiment principal.

La demande n'affecterait donc pas les principes législatifs et devrait même améliorer le caractère du voisinage puisque la marchandise serait maintenant située en dessous de l'abri.

RECOMMANDATION

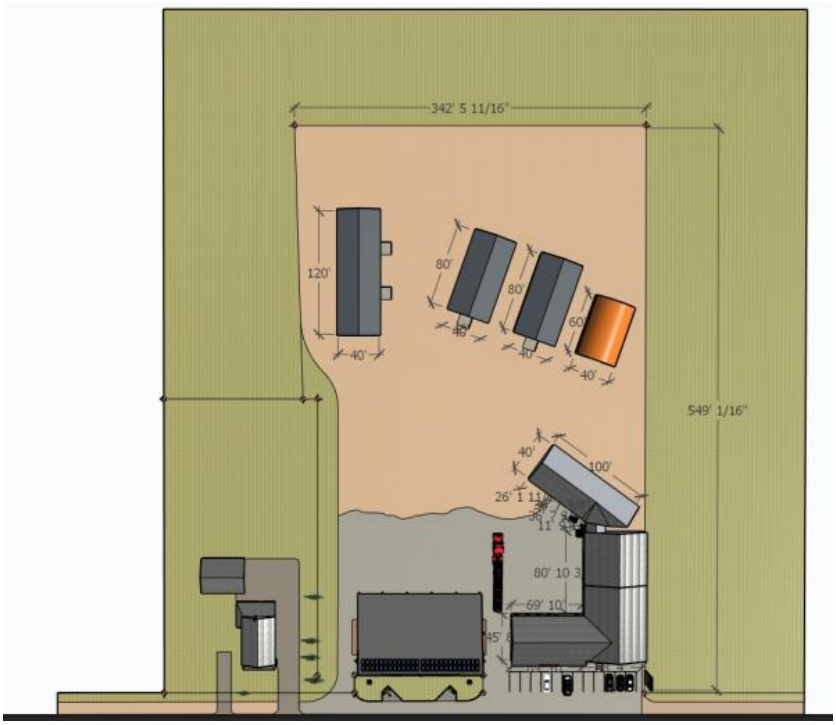
L'équipe technique recommande la demande de dérogation afin de permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (abri) à une distance de 5 m au lieu de 7,5 m d'une ligne de rue, permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (abri) ayant un coefficient d'occupation du lot de 15 % au lieu de 10 % et permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (abri) d'une superficie de 810 m² au lieu de 100 m² en considérant celle-ci raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété

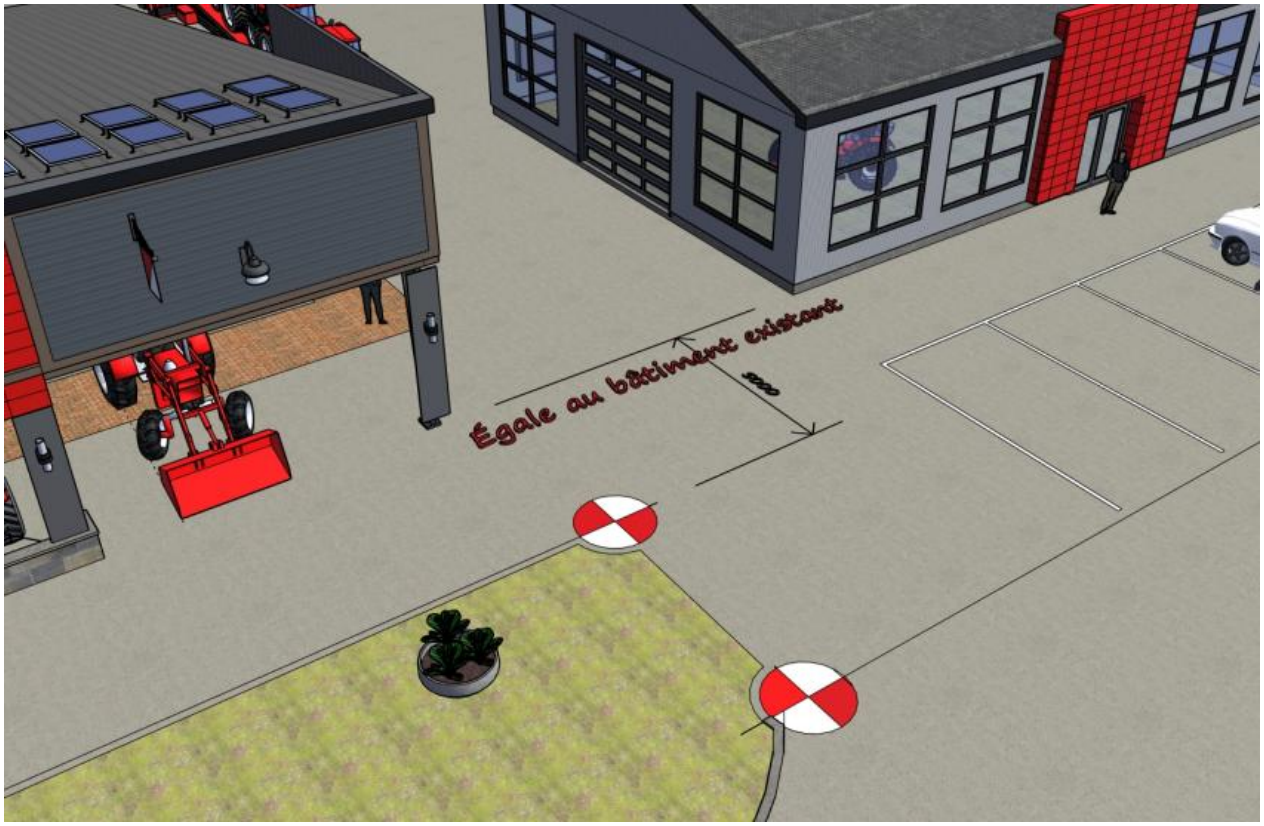
ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION (ESRI, 2022)



B – PLAN DE SITE FOURNI PAR LA REQUÉRANTE ET MODELISATION





C – LIMITE DE RUE



ANNEXE 3

Nom du propriétaire : Landry Asphalte

Nom du demandeur : Guy-Paul Landry

Nº de dossier : 15001

Nº de requête : 48403

Localisation : 42, boulevard Industriel, Caraquet

Superficie du lot : 5 521 m² (1,36 acre)

NID: 20810347

Zonage : I (industrielle))

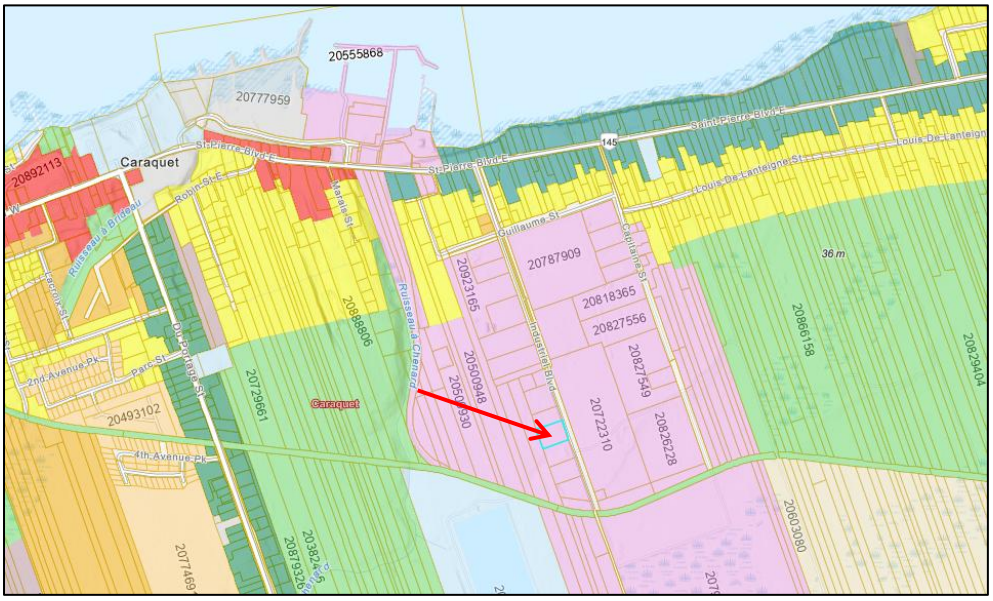
DESCRIPTION

Aménagement proposé: Le requérant et propriétaire du lot concerné, monsieur Guy-Paul Landry, désire aménager un bâtiment accessoire en forme de dôme d'une superficie de 316 m² pour y entreposer sa machinerie. Cependant, cet aménagement ne pourrait pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage de la municipalité de Caraquet. À noter qu'un processus de modification au zonage est présentement en cours.

Demande: Autoriser un permis provisoire d'un (1) an afin de débuter les travaux avant la fin du processus de modification au zonage (Arrêté no. 2025-06, article 9.1).

Raison de la demande: Le client a besoin d'espace de rangement pour ses machineries lourdes et afin d'éviter les vols et protéger ses biens.

LOCALISATION



PHOTOS









ANALYSE

Demandes : Autoriser un permis provisoire d'un (1) an afin de débuter les travaux avant la fin du processus de modification au zonage.

Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?
Les principes et propositions de la zone industrielle visent à consolider et le développement industriel dans les parcs industriels en favorisant la densité et l'utilisation optimale des réseaux et des terrains existants et d' assurer un contrôle plus efficace sur le développement industriel en ne permettant certaines activités industrielles qu'à l'intérieur des parcs industriels, évitant ainsi toute incompatibilité et nuisance avec d'autres secteurs, activités et l'environnement naturel existants.

Le projet cadre bien avec les principes du plan, car il est localisé dans un parc industriel desservi par les services, permet sa densification et évite des quartiers résidentiels où l'usage serait incompatible.

La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ? Le bâtiment accessoire n'est pas présent sur le terrain. Un processus de modification au zonage est présentement en cours afin de permettre la construction de bâtiments accessoires sans superficie maximum en zone industrielle. L'approbation de cette demande de permis provisoire permettrait au requérant d'obtenir les autorisations nécessaires pour sa construction, et ce, avant la fin du processus de modification au zonage.

La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?
Non, cette demande ne représente pas vraiment de risque de conflit avec les usages limitrophes, car le projet est localisé en zone industrielle soit dans un secteur où on peut observer une variété de formes et de grandeur de bâtiment.

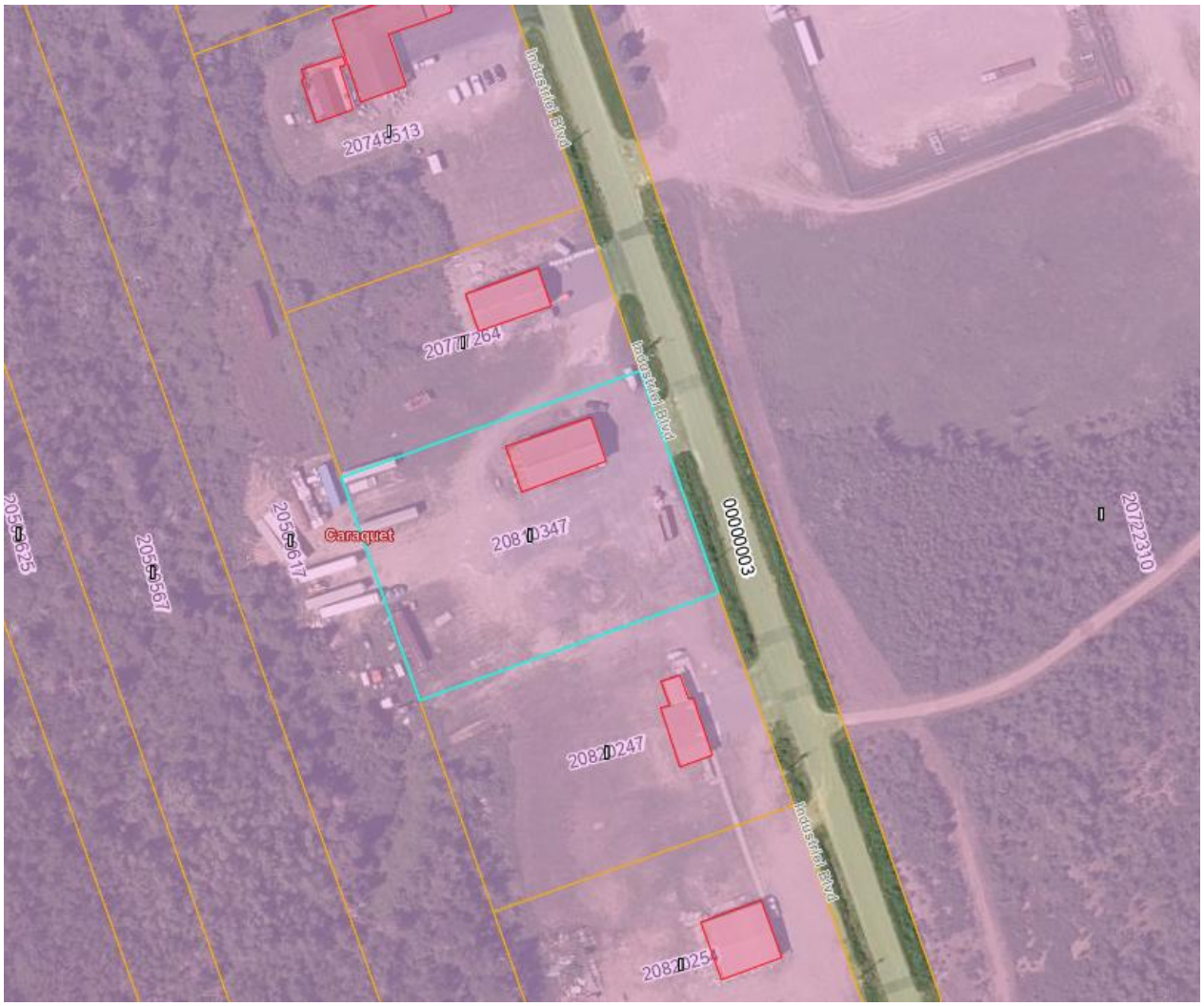
La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?
Le projet va permettre à l'ensemble de la zone industrielle de construire des bâtiments accessoires de taille supérieure et cadre bien avec le caractère industriel du voisinage.

RECOMMANDATION

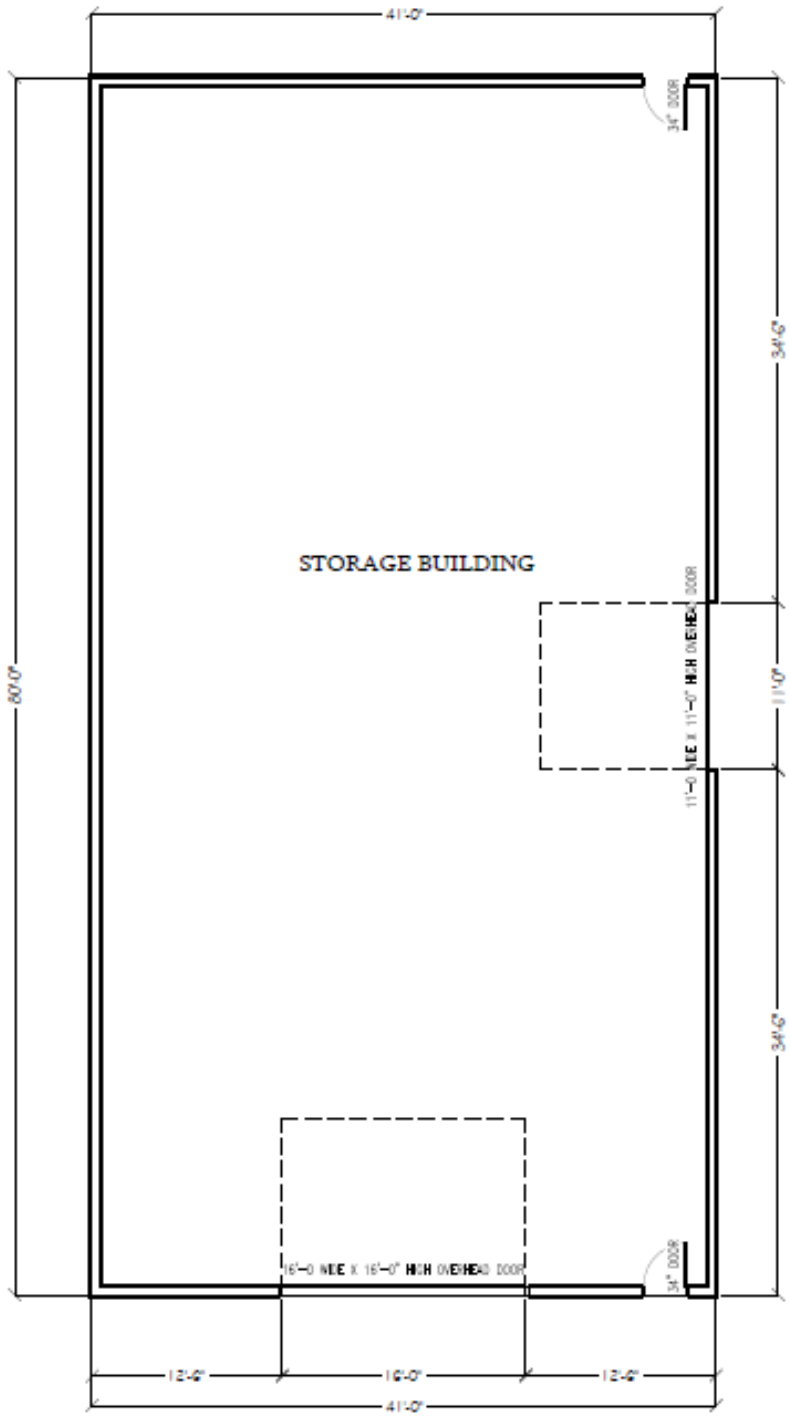
L'équipe technique recommande l'attribution d'un permis provisoire d'un (1) an afin que le requérant puisse débuter les travaux d'aménagement d'un bâtiment accessoire, et ce, avant la fin du processus de modification au zonage à condition d'obtenir une résolution du conseil municipal appuyant la demande de permis provisoire. Cette demande est considérée souhaitable, raisonnable pour l'aménagement de cette propriété et en conformité avec les principes du plan.

ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION (CONNECTEXPLORER, 2017)



B - PLAN DE PLANCHER FOURNI PAR LE REQUÉRANT



GROUND FLOOR PLAN
SCALE 1/8" = 1'-0"

ANNEXE 4

Nom du propriétaire : Conrad Lambert

Nom du demandeur : Conrad Lambert

Nº de dossier : 2357

Nº de requête : 46829

Localisation : 40, allée des Chenard, Caraquet

Superficie du lot : 2 553 m² (0,63 acre)

NID : 20897658

Zonage : RB (habitation unifamiliale et bifamiliale)

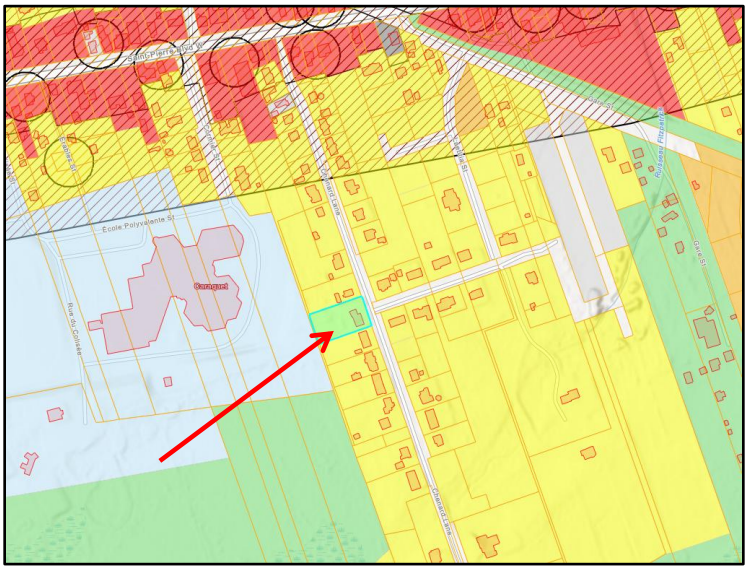
DESCRIPTION

Aménagement proposé : Le requérant, monsieur Conrad Lambert, désire aménager un bâtiment accessoire (garage détaché). Cependant, cet aménagement ne pourrait pas respecter deux dispositions de l'arrêté de zonage de la municipalité de Caraquet.

Demande : Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (garage détaché) d'une grandeur de 112,97 m² au lieu de 112 m²; Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (garage détaché) d'une hauteur de 5,9 m au lieu de 5,1 m qui est la hauteur du bâtiment principal (maison). (Arrêté no 2025-06, article 274, Tableau des dispositions de l'aire du plancher et de la hauteur des bâtiments accessoires.)

Raison de la demande : Selon le client, la dénivellation de l'allée des Chenards ferait en sorte que le garage détaché paraîtrait plus bas que la maison, vue de la rue.

LOCALISATION



PHOTOS


10/14/2026 09:28
10/14/2026 09:29
10/14/2026 09:29
10/14/2026 09:29
10/14/2026 09:30
10/14/2026 09:31

ANALYSE

Demande : Permettre un bâtiment accessoire résidentiel (garage détaché) d'une superficie de 112.97 m² au lieu de 112 m² (habitation unifamiliale); Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (garage détaché) d'une hauteur de 5,9 m au lieu de 5,1 m (habitation unifamiliale).

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté no. 2025-06	274, Tableau des dispositions de la zone RB – Superficie	112,97 m²	112 m²	0,97m²
Arrêté no. 2025-06	274, Tableau des dispositions de la zone RB – Hauteur	5,1 m (bâtiment principal)	5,9 m	0,8 m

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

Les demandes ne sont pas nécessaires puisque le requérant peut construire un garage conforme aux dispositions de l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet. Il pourrait aussi construire d'autres bâtiments accessoires. Le requérant justifie la hauteur du garage proposé par le fait que la dénivellation de l'allée des Chenards ferait en sorte que le garage détaché paraîtrait plus bas que la maison, vue de la rue.

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

Le présent projet propose d'une part un bâtiment accessoire résidentiel d'une superficie de 112,97 m² ce qui représente une dérogation de 0,97 m² (mineure) à la règlementation en vigueur laquelle stipule qu'un tel bâtiment ait une superficie maximale 112 m². La demande est raisonnable dans l'optique où le prix de construire de la superficie équivalente en deux bâtiments accessoires serait prohibitif.

Le projet propose également que le bâtiment accessoire soit d'une hauteur de 5,9 m de haut, ce qui dépasse de 0,8 m la hauteur du bâtiment principal existant (5,1 m). Cette demande est majeure puisqu'elle représente une dérogation de 15,7 % par rapport à la règlementation en vigueur. Toutefois, compte tenu de la faible hauteur du bâtiment principal existant, la demande est considérée raisonnable.

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

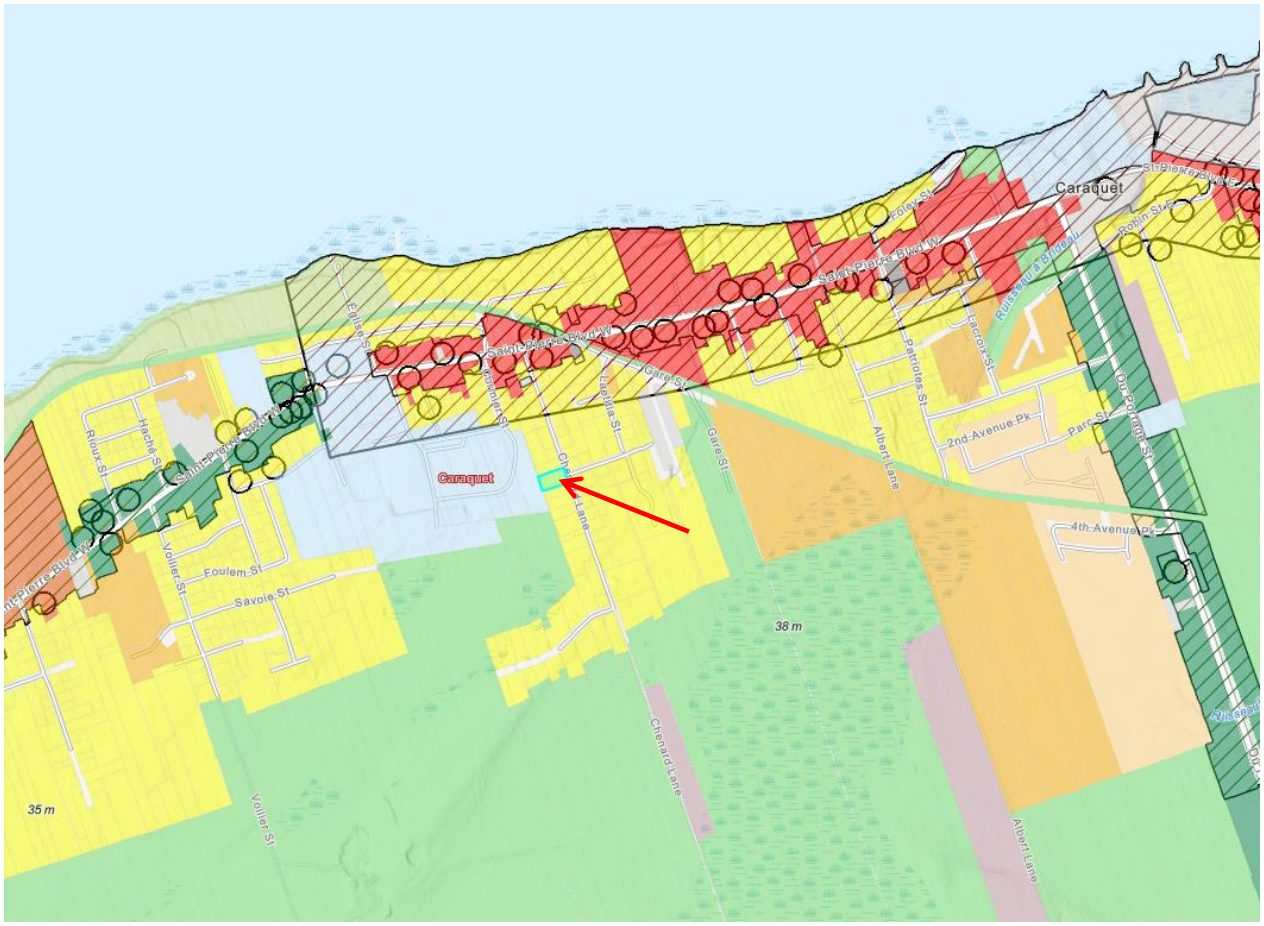
La règlementation en lien avec la superficie et la hauteur des bâtiments accessoires cherche à assurer que le bâtiment principal puisse être facilement identifié et dominer au sein d'un même ensemble. Or, le recul du bâtiment accessoire et la topographie du terrain permettent de minimiser l'impact visuel de celui-ci et de conserver la prédominance du bâtiment principal autant en termes de superficie et de hauteur. De plus, comme l'explique le requérant, le dénivelé permet de camoufler le gabarit du bâtiment accessoire, permettant de ne pas affecter le caractère du voisinage, particulièrement depuis la rue.

RECOMMANDATION

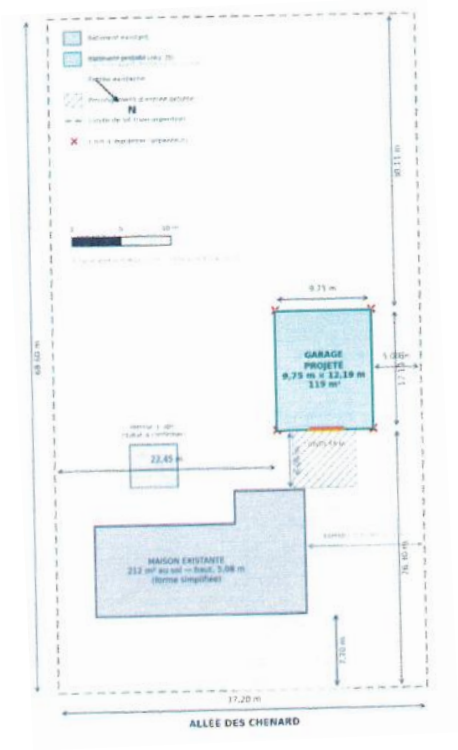
L'équipe technique recommande la demande soumise afin de permettre un bâtiment accessoire résidentiel (garage détaché) d'une superficie de 112.97 m² au lieu de 112 m² et d'une hauteur de 5,9 m au lieu de 5,1 m, considérant celle-ci raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété.

ANNEXES

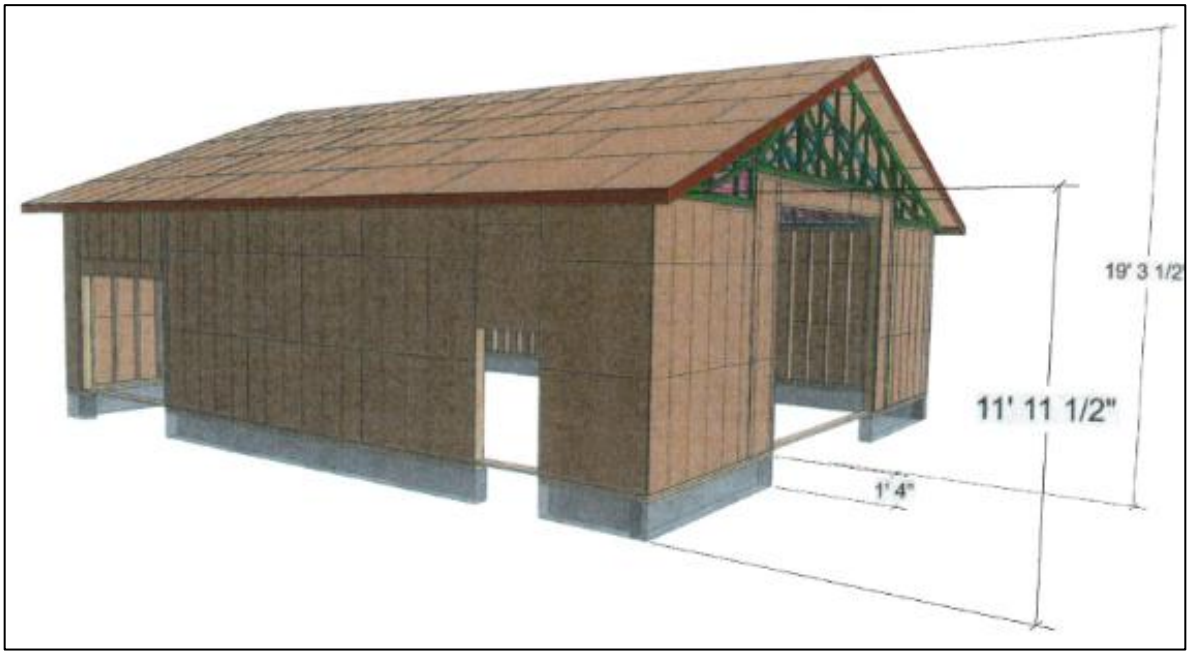
A – CARTE DE LOCALISATION



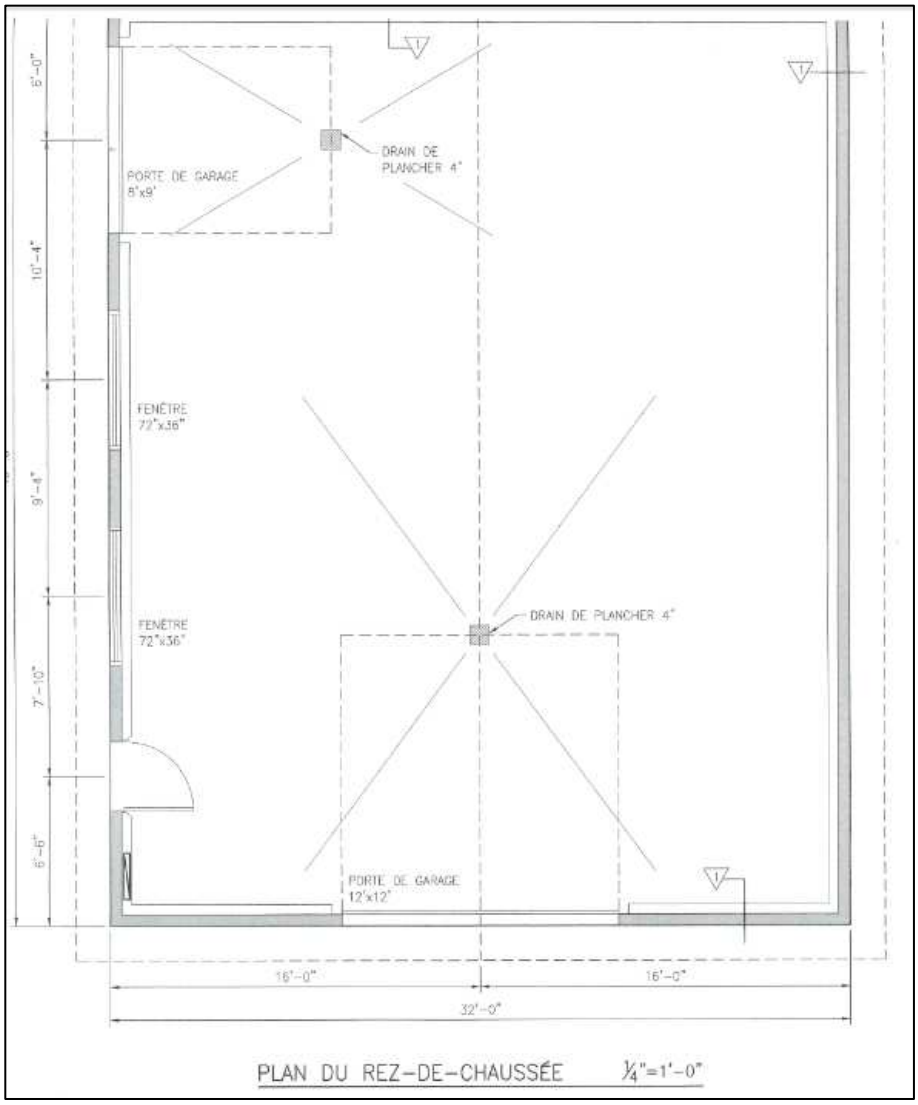
B – PLANS D'IMPLANTATION FOURNIS PAR LE REQUÉRANT



C – PLAN DE FAÇADE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



D – PLAN DE PLANCHER FOURNI PAR LE REQUÉRANT



PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE ¼"=1'-0"

ANNEXE 5

Nom du propriétaire : Aldéo LeClair et Marie-Eve Landry

Nom du demandeur : Marie-Eve Duguay

N° de dossier : 11801

N° de requête : 48414

Localisation : 1208, rue Principale, Le Goulet

Superficie du lot : 3 770 m² (0,9 acre)

NID: 20612586

Zonage : M2 (zone mixte routière) et RA (zone d'habitation unifamiliale)

DESCRIPTION

Aménagement proposé: La requérante, Madame Marie-Eve Duguay, souhaite tenir un événement temporaire de vente de sapin et de couronne de Noël. Cependant, ce projet contrevient à l'arrêté de zonage de Le Goulet, car l'usage proposé n'est pas permis, ni en zone M2, ni à nulle part sur l'ensemble du territoire du village de Le Goulet.

Demande: Autoriser un permis provisoire pour la période du 1er novembre 2026 au 5 janvier 2027 inclusivement afin de tenir un événement temporaire de vente de sapin et de couronne de Noël comme activité professionnelle à domicile à l'extérieur de l'habitation (arrêté no.23, article 2.2.2a)).

Raison de la demande: Afin de répondre à un besoin local et saisonnier pour la période des fêtes. Aucun aménagement permanent ne sera placé sur le terrain.

LOCALISATION



PHOTOS


10/14/2026 08:30


10/14/2026 08:30


10/14/2026 08:29


10/14/2026 08:31


10/14/2026 08:31


10/14/2026 08:31

ANALYSE

Demande : Autoriser un permis provisoire pour la période du 1er novembre 2026 au 5 janvier 2027 inclusivement afin de tenir un événement temporaire de vente de sapin et de couronne de Noël comme activité professionnelle à domicile à l'extérieur de l'habitation.

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

L'usage proposé de « vente de sapin et de couronne de Noël comme activité professionnelle à domicile à l'extérieur de l'habitation », n'est permis directement dans aucune zone de la municipalité. Certaines municipalités permettent une activité professionnelle à domicile à l'intérieur d'un bâtiment accessoire. Cependant, ici, l'usage proposé serait entreposé complètement à l'extérieur sur la propriété. Que les arbres soient déposés au sol ou debout, l'usage proposé va nécessiter de l'espace sur ladite propriété.

Un des principes du plan municipal, à ce sujet, prévoit d'encourager le développement commercial en permettant certains types d'activités commerciales à domicile à l'intérieur des résidences uni et bifamiliales situées dans un secteur mixte. Malgré le fait que l'usage proposé ne soit pas situé à l'intérieur d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire, la propriété est située le long d'une rue achalandée et dans une zone mixte routière. Cette demande rencontre partiellement les principes du plan municipal.

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

Non, la demande a pour but de permettre pour une durée temporaire de ± 11 semaines (1er novembre 2026 au 5 janvier 2027) un usage qui n'est autrement pas autorisé par l'arrêté de zonage.

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

L'usage proposé (entreposage d'arbres et de couronne) pourrait comporter un risque pour la sécurité publique (problème au niveau de la visibilité) s'il était aménagé à l'avant de la propriété tel que proposé par la requérante puisque la propriété est située sur le coin d'une rue (rue Principale et rue Acadie) et qu'un triangle de visibilité doit être respecté (voir Annexe D). Cependant, en permettant l'entreposage d'arbres et de couronnes (surplus) uniquement en cour arrière ou à l'intérieur du garage, en déplaçant l'espace de vente vers l'entrée de la résidence (vers la gauche) et en la limitant ladite espace de vente (8 m x 6 m) rendrait la situation plus sécuritaire (voir Annexe D).

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

Si ce projet est bien encadré, il ne devrait pas aller à l'encontre du caractère du voisinage. La durée de l'événement à l'origine de la demande devrait limiter le préjudice qui serait entraîné aux propriétés voisines.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande ce permis provisoire afin de tenir un événement temporaire de vente de sapin et de couronne de Noël comme activité professionnelle à domicile à l'extérieur de l'habitation pour la période du 1er novembre 2026 au 5 janvier 2027 inclusivement, et ce, aux conditions suivantes :

- Recevoir une résolution du Conseil municipal appuyant ce permis provisoire;
- L'entreposage d'arbres et de couronnes de noël soit effectué en cour arrière uniquement (voir Annexe E);
- La vente d'arbres et de couronnes de noël peut être effectuée en cour avant dans un espace de 8 m x 6 m et localisé près de l'entrée de la résidence (voir Annexe E);
- Une seule activité professionnelle à domicile est permise par lot;
- L'activité est exercée par les personnes résidant dans le bâtiment principal;
- Un maximum de 2 employés non-résidents est autorisé; et,

- L'entreposage extérieur (arbres et couronnes de noël) doit respecter une distance de 4,5 m des limites de propriétés (voir Annexe E).

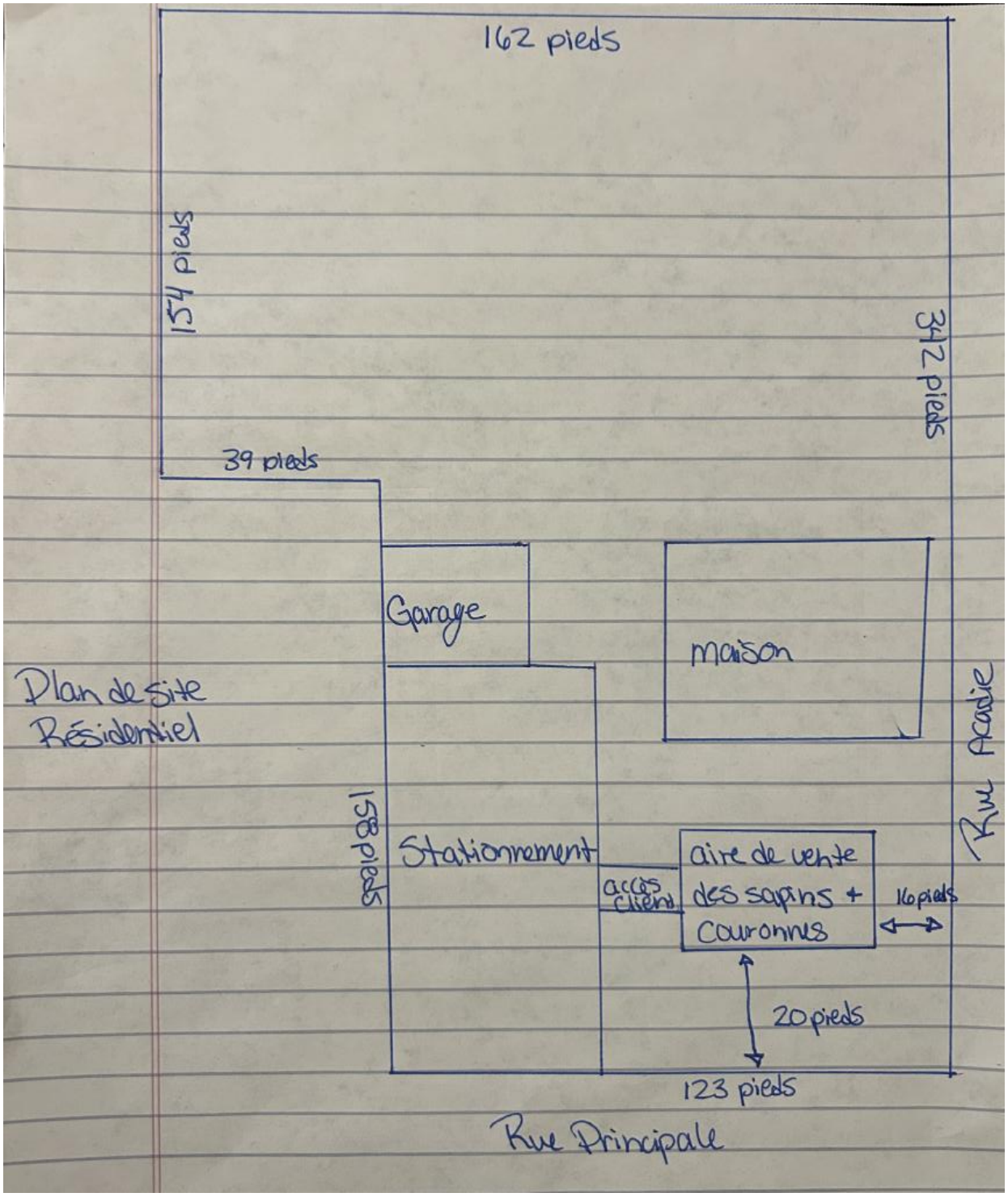
En respectant ces conditions, cette demande est considérée souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

ANNEXES

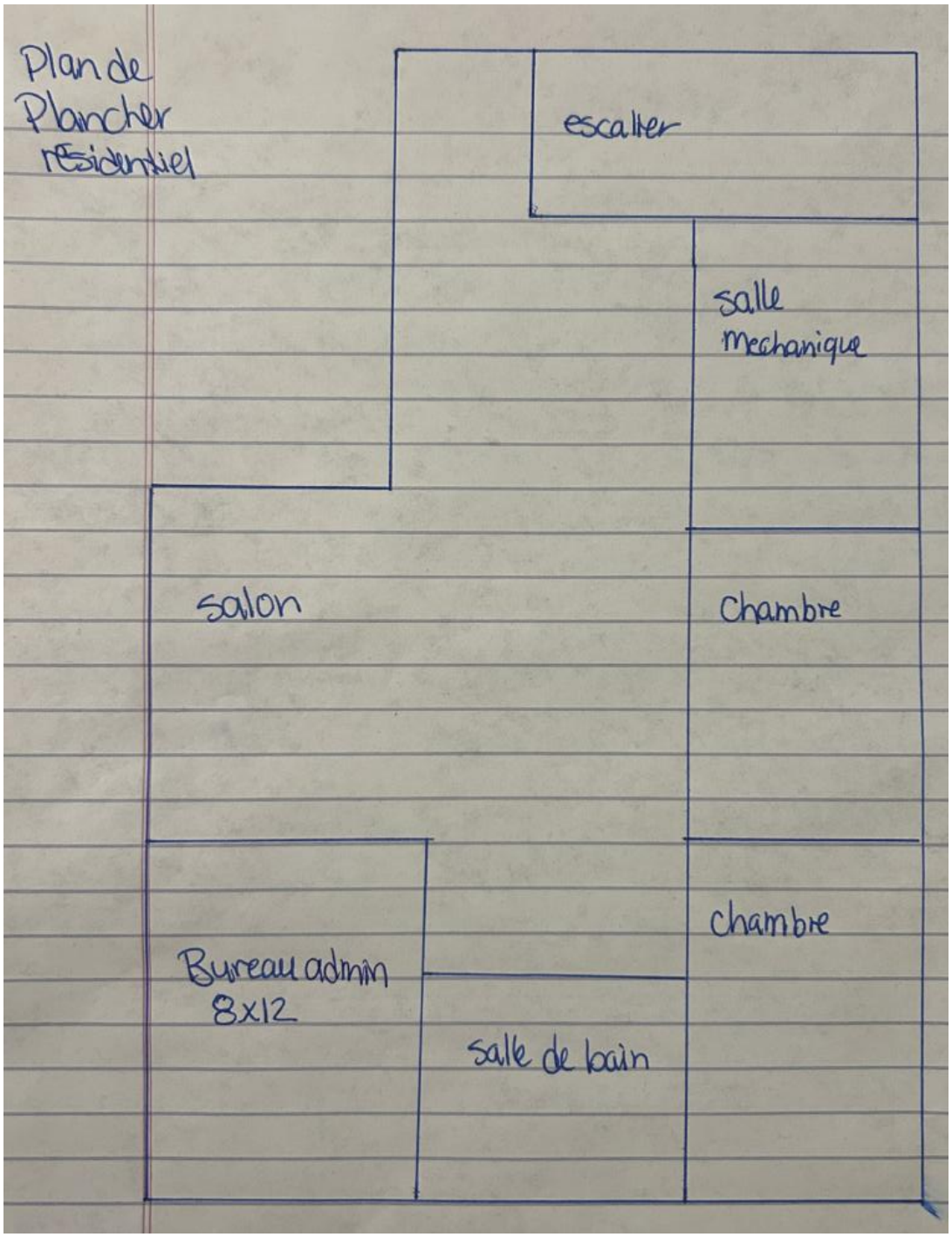
A – CARTE DE LOCALISATION (ARCGIS, 2022)



B - PLAN DE SITE FOURNI PAR LA REQUÉRANTE

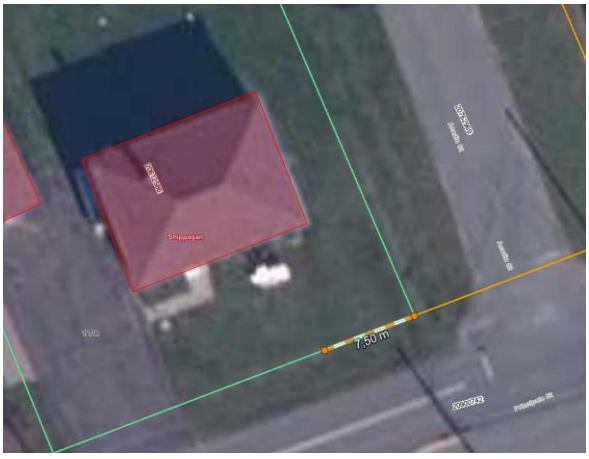


C - PLAN DE PLANCHER FOURNI PAR LA REQUÉRANTE



D - PLAN DÉMONTRANT LE TRIANGLE DE VISIBILITÉ À RESPECTER







E – RECOMMANDATION DE L'ÉQUIPE TECHNIQUE





ANNEXE 9

Nom du propriétaire : Claudette Paulin et Noella Paulin

Nom du demandeur : Claudette Paulin

N° de dossier : 46835

N° de requête : 48455

Localisation : 273, rue de l'Île, Caraquet

Superficie du lot : 1858 m² (0,4 acre)

NID : 20579454

Zonage : RB (zone d'habitation uni et bifamiliale)

DESCRIPTION

Aménagement proposé : La requérante, Mme Claudette Paulin souhaite agrandir un garage détaché d'une superficie de 22,3 m². Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage de la municipalité de Caraquet.

Demande : Permettre un bâtiment accessoire (garage détaché) d'une superficie de 118,9 m² au lieu de 112 m² (Arrêté no. 2025-06, article 274, Tableau des dispositions, Aire de plancher d'un bâtiment accessoire).

Raison de la demande : Afin de réaliser le projet tel que proposé.

LOCALISATION



PHOTOS


275 Rue de l'Île
Caraquet, New Brunswick
Google Street View
Oct 2024


10/14/2026 09:11


10/14/2026 09:11


10/14/2026 09:12


10/14/2026 09:12


10/14/2026 09:11

ANALYSE

Demande : Permettre un bâtiment accessoire résidentiel (garage détaché) d'une superficie de 118 m² au lieu de 112 m² (habitation unifamiliale).

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté no. 2025-06	Tableau des dispositions de la zone RB	112 m²	118 m²	6 m²

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

La demande n'est pas nécessaire étant donné que le requérant peut ériger un garage conforme aux dispositions de l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet. Il pourrait aussi construire d'autres bâtiments accessoires. Le requérant justifie la superficie du garage proposé afin de réaliser le projet tel que proposé.

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

Le présent projet propose un bâtiment accessoire résidentiel d'une superficie de 118 m² ce qui représente une dérogation de 6 m² (mineure) à la règlementation en vigueur laquelle stipule qu'un tel bâtiment ait une superficie maximale 112 m². La demande est raisonnable dans l'optique où le prix de construire de la superficie équivalente en deux bâtiments accessoires serait prohibitif.

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

La règlementation en lien avec la superficie des bâtiments accessoires cherche à assurer que le bâtiment principal puisse être facilement identifié et dominer au sein d'un même ensemble. Or, l'important recul du bâtiment accessoire permet de minimiser l'impact visuel de celui-ci et de conserver la prédominance du bâtiment principal.

RECOMMANDATION

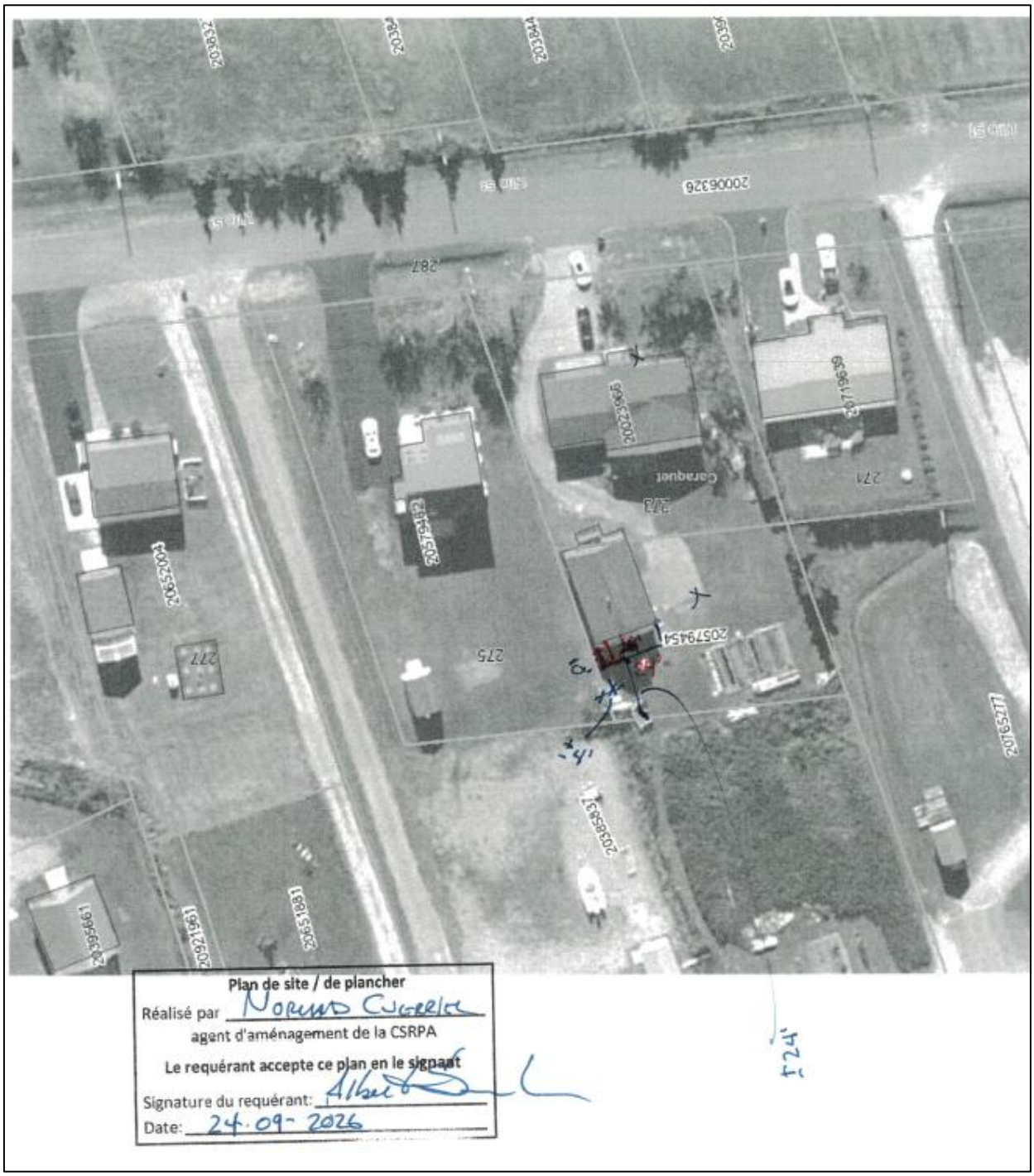
L'équipe technique recommande la demande soumise afin de permettre un bâtiment accessoire résidentiel (garage détaché) d'une superficie de 118 m² au lieu de 112 m², considérant que celle-ci est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété.

ANNEXES

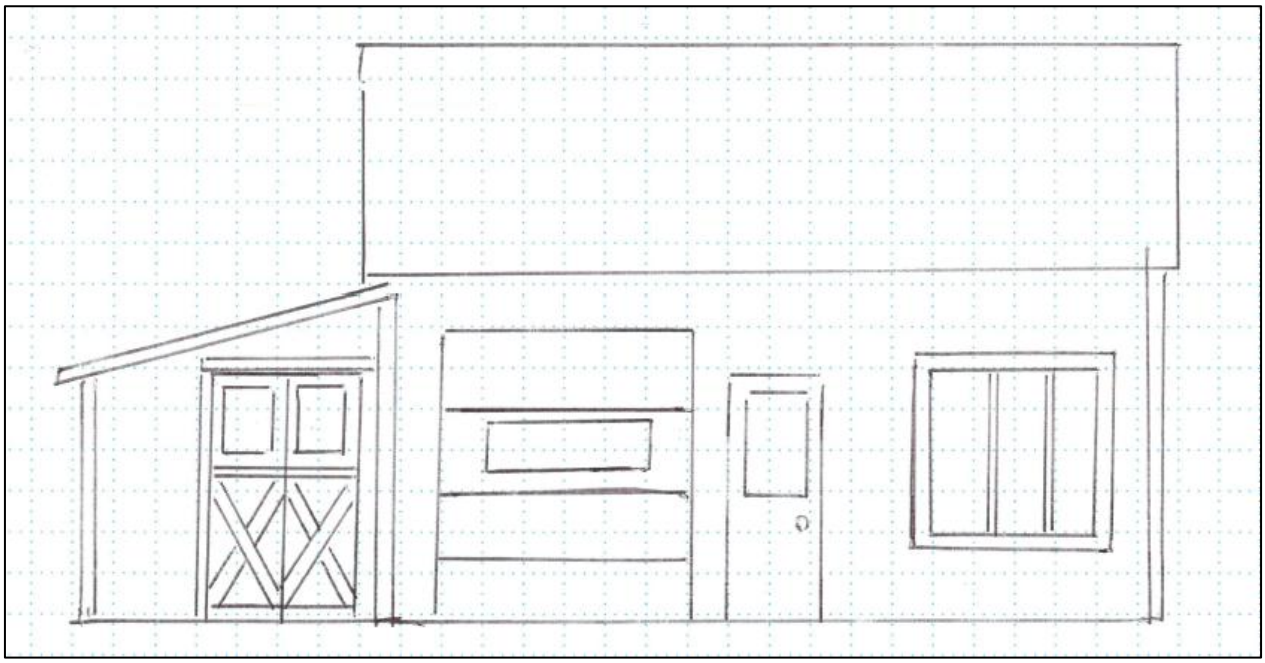
A – CARTE DE LOCALISATION (ARGIS, 2020)

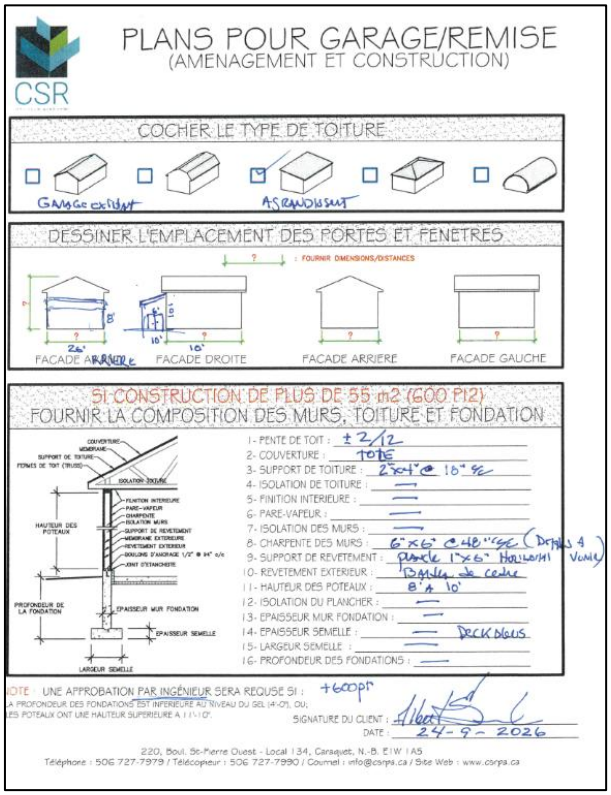


B – PLAN DE SITE FAIT PAR L'AGENT D'AMÉNAGEMENT DE LA CSRPA



C – PLAN DE FAÇADE FOURNI PAR LE REQUÉRANT





PLANS POUR GARAGE/REMISE
(AMENAGEMENT ET CONSTRUCTION)

CSR

COCHER LE TYPE DE TOITURE

GARAGE EXISTANT — AGRANDISSANT

DESSINER L'EMPLACEMENT DES PORTES ET FENETRES

: FOURNIR DIMENSIONS/DISTANCES

FACADE AVANT — FACADE DROITE — FACADE ARRIERE — FACADE GAUCHE

SI CONSTRUCTION DE PLUS DE 55 m2 (600 PI2)
FOURNIR LA COMPOSITION DES MURS, TOITURE ET FONDATION

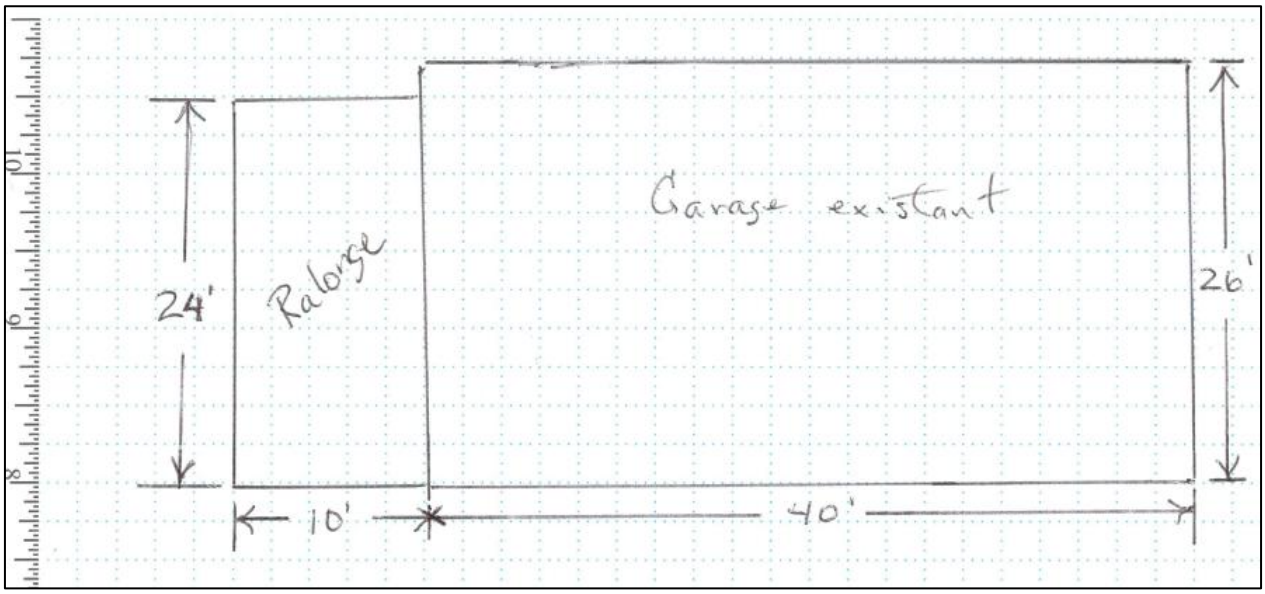
1- PENTE DE TOIT : ± 2/12
2- COUVERTURE : TOLE
3- SUPPORT DE TOITURE : 2"x4" @ 18" c/c
4- ISOLATION DE TOITURE :
5- FINITION INTERIEURE :
6- PARE-VAPEUR :
7- ISOLATION DES MURS :
8- CHARPENTE DES MURS : 6"x6" @ 48" c/c (DEPUIS L'INTÉRIEUR)
9- SUPPORT DE REVETEMENT : planche 1"x6" horizontal
10- REVETEMENT EXTERIEUR : Bardeau de cedre
11- HAUTEUR DES POTEAUX : 8' à 10'
12- ISOLATION DU PLANCHER :
13- EPAISSEUR MUR FONDATION :
14- EPAISSEUR SEMELLE : DECK DEVIS
15- LARGEUR SEMELLE :
16- PROFONDEUR DES FONDATIONS :

NOTE : UNE APPROBATION PAR INGÉNIEUR SERA REQUISE SI : +600pi²
LA PROFONDEUR DES FONDATIONS EST INFÉRIEURE AU NIVEAU DU SOL (4'-0"), OU;
LES POTEAUX ONT UNE HAUTEUR SUPÉRIEURE À 11'-0".

SIGNATURE DU CLIENT : Albert
DATE : 24-9-2026

220, Boul. St-Pierre Ouest - Local 134, Caraquet, N.-B. E1W 1A5
Téléphone : 506 727-7979 / Télécopieur : 506 727-7990 / Courriel : info@csrpa.ca / Site Web : www.csrpa.ca

D- PLAN DE PLANCHER FOURNI PAR LE REQUÉRANT



ANNEXE 10

Nom du propriétaire : Girouard Estates Inc.

Nom du demandeur : Guillaume Girouard

Nº de dossier : 24634

Nº de requête : 48464

Localisation : 148, rue Egbert, Neguac

Superficie des lots : 4 411 m² (1.09 acre)

NID: 40307969

Zonage : R (Zone résidentielle)

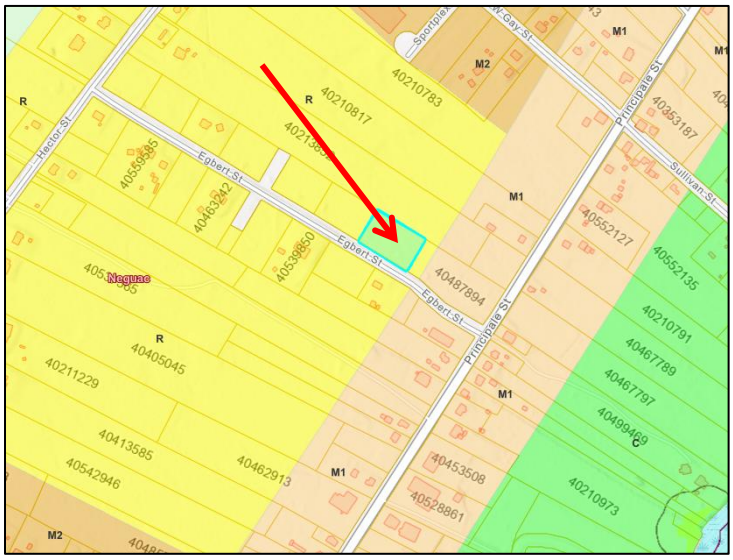
DESCRIPTION

Aménagement proposé : Le requérant, Monsieur Guillaume Girouard, souhaite aménager deux habitations multifamiliales de quatre (4) unités de logement sur un même lot. Cependant, cet aménagement ne pourrait pas respecter quatre (4) dispositions du plan rural du village de Neguac.

Demande : Permettre l'aménagement de deux (2) bâtiments principaux au lieu d'un (1) seul sur un même lot. Permettre l'aménagement de deux (2) bâtiments principaux à une distance de 7 m au lieu de 7,5 m de la ligne de rue. Permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (Bloc B) à une distance de 7 m au lieu de 7,5 m de la limite arrière du lot. Permettre l'aménagement de deux (2) bâtiments principaux ayant un coefficient d'occupation du sol de 21,7 % au lieu de 15 %. Plan rural no 99-33, articles 10.28(1), 10.12a)(i), 10.12d) et 10.9(1)c).

Raison de la demande : Le client propose le projet face à une grande demande de logements dans la région. Ceci favorise et maximise le terrain.

LOCALISATION



CARTE DE LOCALISATION (ARGIS, 2020)



ANALYSE

Demande : Permettre l'aménagement de deux (2) bâtiments principaux au lieu d'un (1) seul sur un même lot. Permettre l'aménagement de deux (2) bâtiments principaux à une distance de 7 m au lieu de 7,5 m de la ligne de rue. Permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (Bloc B) à une distance de 7 m au lieu de 7,5 m de la limite arrière du lot. Permettre l'aménagement de deux (2) bâtiments principaux ayant un coefficient d'occupation du sol de 21,7 % au lieu de 15 %.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Plan rural no 99-33	10.28(1)	Un (1) bâtiment principal	2	1
Plan rural no 99-33	10.12a)(i)	7,5 m de la ligne de rue	7 m	0,5 m
Plan rural no 99-33	10.12d)	7, 5 m de la ligne de lot arrière	7 m	0,5
Plan rural no 99-33	10.9(1)c)	15% de coefficient d'occupation	21,7%	6,7%

Les demandes représentent-elles une solution nécessaire et justifiable?

La demande en lien avec le nombre de bâtiments principaux présent sur le lot n'est pas nécessaire puisqu'une opération de lotissement pourrait être effectuée afin de se conformer à l'article 10.28(1). Toutefois, le projet s'inscrit comme un complexe alors que les deux bâtiments se font face, justifiant ainsi la présence de deux bâtiments principaux sur un même lot.

Les demandes en lien avec la distance de la rue et de la limite arrière pourraient être évitées si les dimensions des logements ou des garages étaient réduites. Toutefois, la demande est justifiable dans

l'optique ou la superficie proposée permet d'améliorer les conditions de vie des futurs habitants. Il en est de même relativement à la demande liée au coefficient d'occupation qui autrement nécessiterait des compromis sur la superficie des espaces de vie en raison de la profondeur du lot.

Le requérant justifie sa demande en raison de la grande demande en logements dans la région. Ceci favorise et maximise le terrain.

Les demandes sont-elles mineures, sont-elles raisonnables?

La demande en lien avec le nombre de bâtiments principaux sur un même lot est majeure puisque la règlementation (10.28(1)) limite le nombre à un seul par lot. En proposant la présence d'un second bâtiment principal, le requérant double ainsi le nombre permis. Toutefois, considérant les besoins en logements dans la région de Neguac, la demande peut être considérée raisonnable.

Les demandes relatives à la limite de la ligne de rue (pour les deux bâtiments) et à la limite arrière (bâtiment B) sont mineures, puisque la dérogation de 0,5 m ne représenterait que 7,14% de la norme règlementaire de 7 m. Elles sont raisonnables dans l'optique ou la disposition des bâtiments permet à l'ensemble de résidents un accès direct à la rue malgré la faible superficie du lot.

La demande en lien avec le coefficient d'occupation est majeure alors que le taux d'occupation serait de 21,7% plutôt que 15% tels que le prévoit le règlement, soit une hausse absolue de 6,7%, mais une hausse relative de 44%. La demande est tout de même raisonnable en raison de la superficie du terrain alors que le nombre de logements permet de maximiser l'utilisation de la propriété considérant sa proximité à la rue Principale.

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

Les dispositions règlementant le nombre de bâtiments principaux ont pour objectifs de s'assurer qu'une propriété puisse être aliénée et revendue sans problème. Cependant, les complexes d'aménagement multifamiliaux sont des concepts relativement nouveaux en aménagement qui s'inscrivent dans un souci de densification et permettent aux municipalités plus facilement de répondre à la crise du logement. Ceux-ci peuvent facilement être revendus en tant qu'un ensemble.

La règlementation vis-à-vis de la distance de la rue et de la limite arrière ont pour objectifs de conserver l'intimité, autant celle des habitants que celle des voisins de même que d'assurer la présence d'une cour avant et d'une cour arrière. Cependant, ces principes sont ici respectés en raison de la disposition des deux bâtiments. En limitant le nombre de fenêtres vers l'arrière du lot, l'intimité du voisin reste respectée. De plus, puisque les deux bâtiments sont de travers, un espace de vie est présent en cour latérale.

La règlementation concernant le coefficient d'occupation cherche à assurer une certaine homogénéité dans le gabarit du cadre bâti. Or, la propriété voisine, au coin de la rue Egbert et de la rue Principale, dispose également d'un bâtiment principal similaire, encore plus imposant relativement à ceux proposés à même cette demande créant un effet de continuité dans le quartier.

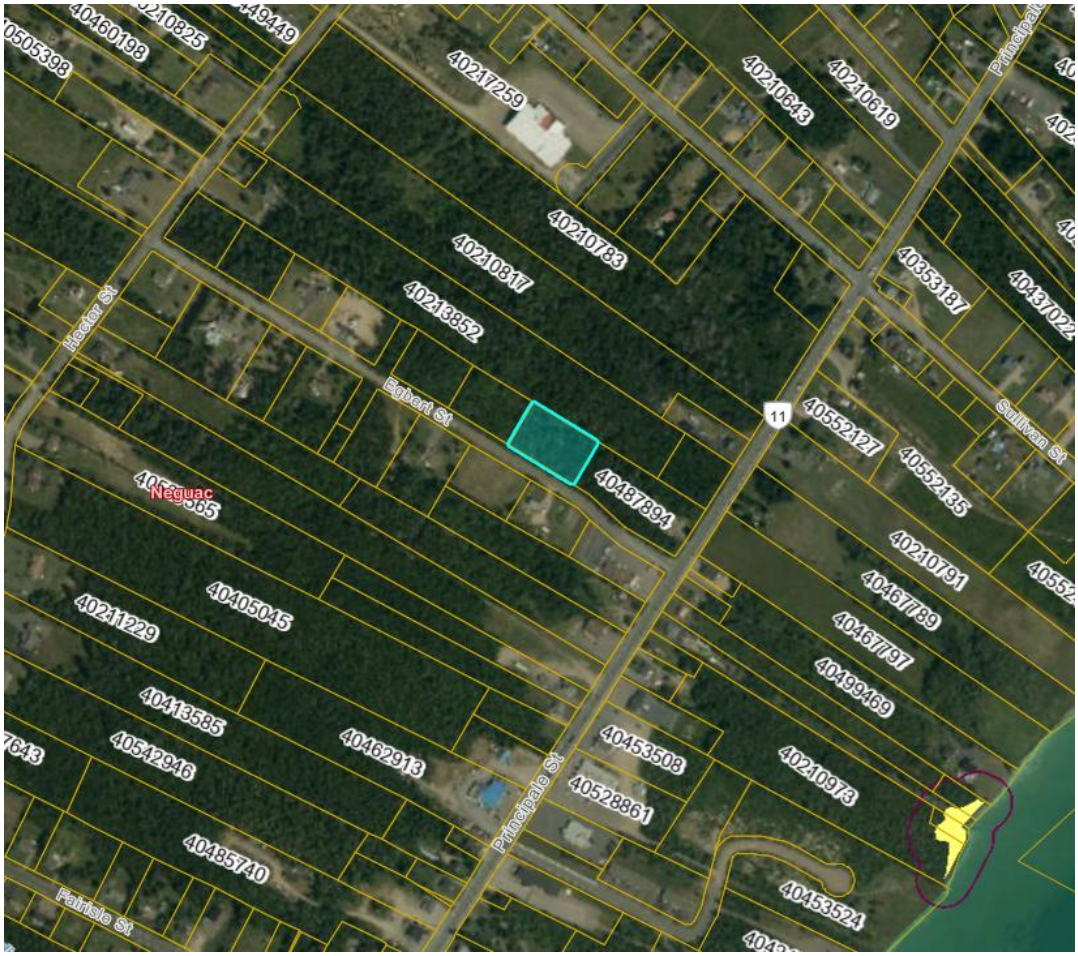
Ainsi, l'aménagement du projet à l'étude permet de répondre à l'ensemble des principes législatifs concernés, sans effets négatifs sur le caractère du voisinage.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande ces demandes de dérogation afin de permettre l'aménagement de deux (2) bâtiments principaux au lieu d'un (1) seul sur un même lot, de permettre l'aménagement de deux (2) bâtiments principaux à une distance de 7 m au lieu de 7,5 m de la ligne de rue et de permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (Bloc B) à une distance de 7 m au lieu de 7,5 m de la limite arrière du lot. Permettre l'aménagement de deux (2) bâtiments principaux ayant un coefficient d'occupation du sol de 21,7 % au lieu de 15 %, considérant celle-ci raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété.

ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION (ARGIS, 2020)



B – RENDU ARCHITECTURAL FOURNI PAR LE REQUÉRANT



C – PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



D – AMÉNAGEMENT VOISIN, GOOGLE STREETVIEW, 2024

