ANNEXE 1

Nom du lotissement : Yvon Cormier

N° de dossier : 6472

N° de requête : 41136

Localisation : chemin du Boom, Rivière-du-Nord (Bertrand)

NID: 20459012

Zonage : NPR (zone naturelle, de protection et récréative)

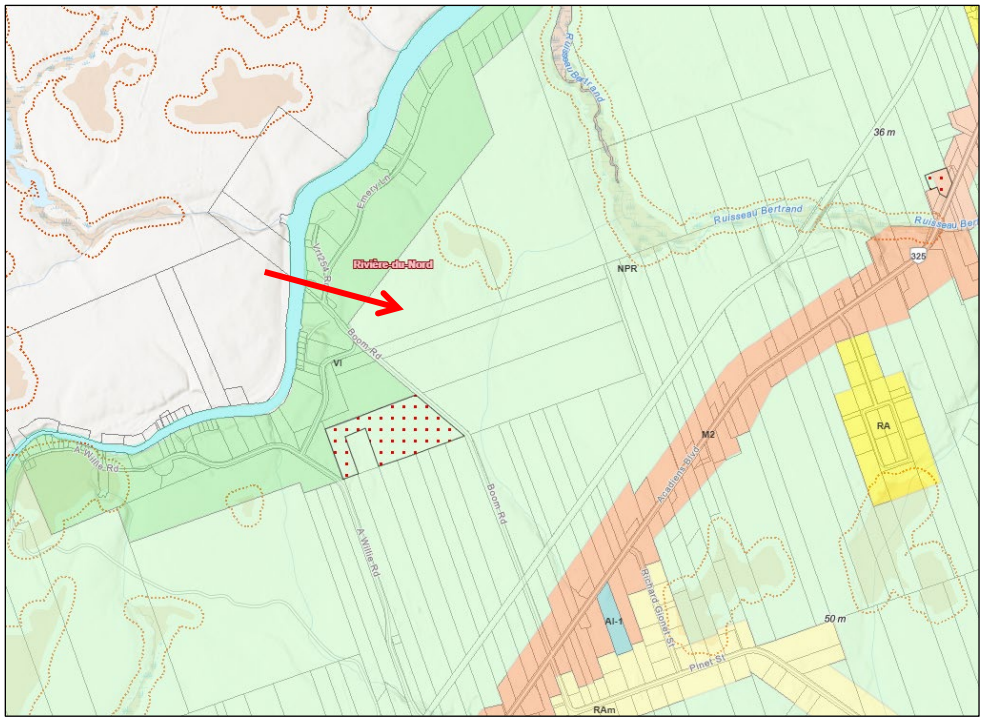
DESCRIPTION

Aménagement proposé : Le requérant désire lotir sa propriété de sorte à créer le lot 2022-1 d'une superficie de 2,44 hectares et un restant de terrain.

Demande : Permettre le lot 2022-1 avec une largeur de 60,96 mètres au lieu de 75 mètres et permettre le restant de terrain avec une largeur de 67,38 mètres au lieu de 75 mètres (Arrêté no. 40, article 12.10.3.1 d)).

Raison de la demande : Le requérant désire conserver le lot 2022-1 pour y aménager une habitation ou un chalet et potentiellement vendre le restant.

LOCALISATION



PHOTO

ANALYSE

Demande : Permettre le lot 2022-1 avec une largeur de 60,96 mètres au lieu de 75 mètres et permettre le restant de terrain avec une largeur de 67,38 mètres au lieu de 75 mètres.

Numéro du lot à l'étude	Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
2022-1	40	12.10.3.1	75 m	60,96 m	14,04 m
Restant	40	12.10.3.1	75 m	68,38 m	6,62 m

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

Cette demande entraîne un passage devant la CSR étant donné que les largeurs proposées pour le lot 2022-1 et du restant de terrain ne rencontrent pas les normes minimales prescrites à l'intérieur de l'arrêté de zonage de Bertrand pour des lots en milieu naturel. La demande est donc nécessaire et justifiable.

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

Les demandes de dérogation sont jugées majeures, soit de 18,72 % et de 10,16 %. Cependant, la demande est jugée raisonnable étant donné que la configuration du lot donne peu de possibilités pour lotir le terrain différemment.

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

Ce projet est situé dans un secteur de villégiature et naturel du secteur de Bertrand. Ce coin est dominé par quelques habitations saisonnières situées à proximité de la rivière Caraquet et par de grands lots boisés.

En 2009, lors de l'adoption de son plan municipal d'urbanisme, le Conseil a adopté comme principe d'encourager le morcellement de terrains le long du réseau routier existant et exigeant des surfaces de terrains plus grands dans les secteurs naturels dépourvus de rues.

Le projet proposé par le requérant se trouve à être situé dans un secteur naturel le long d'une rue publique existante. Dans ce cas-ci, les principes législatifs sont donc respectés.

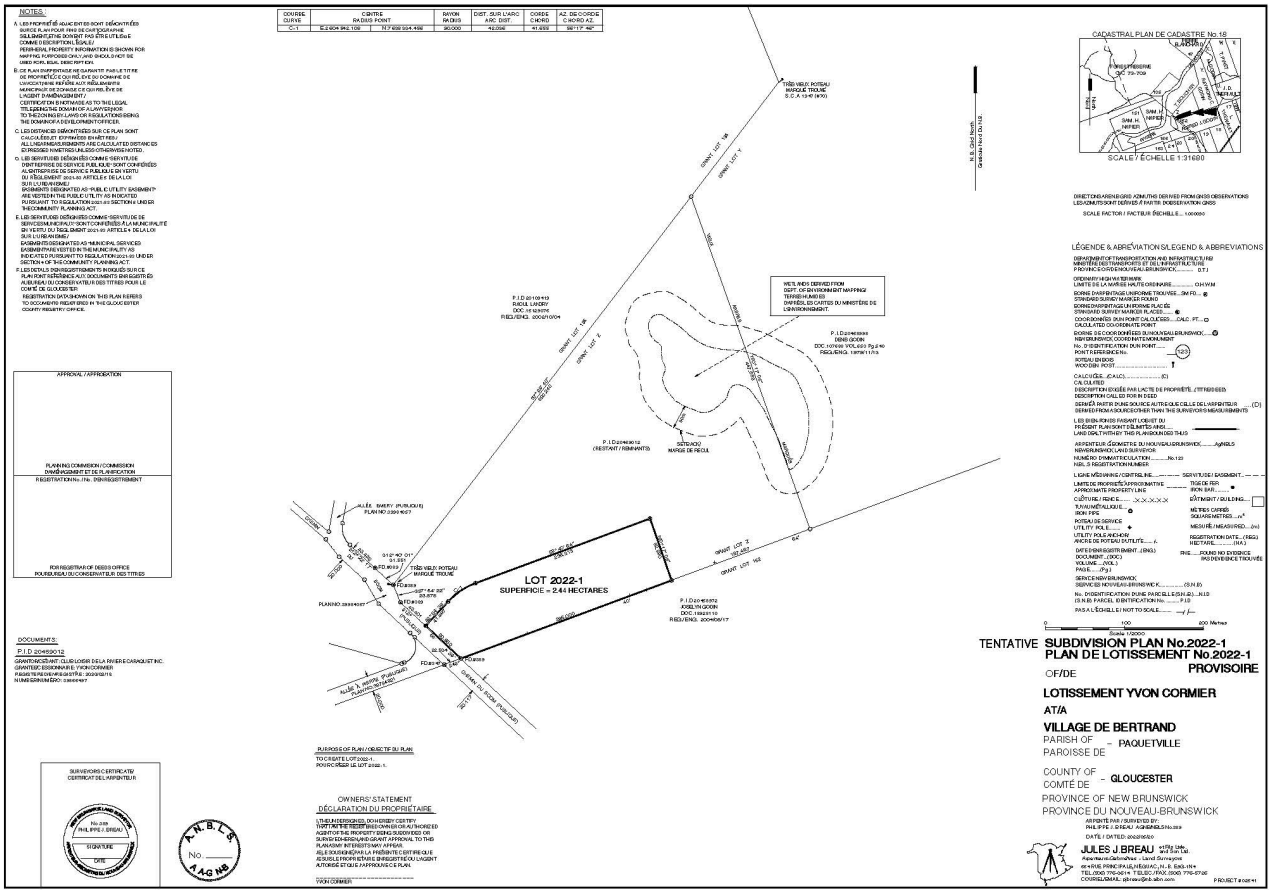
Au niveau cadastral, la taille du lot 2022-1 et du restant sera passablement similaire avec le voisinage, ce qui est habituellement souhaitable. Le voisinage est donc peu affecté par cette opération cadastrale.

RECOMMANDATION

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

ANNEXE

A - PLAN DE LOTISSEMENT


LOT 2022-1
SUPERFICIE = 2.44 HECTARES
TENTATIVE SUBDIVISION PLAN No.2022-1
PLAN DE LOTISSEMENT No.2022-1
PROVISOIRE
OF/DE
LOTISSEMENT YVON CORMIER
AT/A
VILLAGE DE BERTRAND
PARISH OF - PAQUETVILLE
PAROISSE DE
COUNTY OF - GLOUCESTER
COMTÉ DE
PROVINCE OF NEW BRUNSWICK
PROVINCE DU NOUVEAU-BRUNSWICK
JULES J BREAU
CADASTRAL PLAN OF CADASTRE No. 18
SCALE / ÉCHELLE 1:31680
OWNERS' STATEMENT
DÉCLARATION DU PROPRIÉTAIRE
YVON CORMIER
APPROVAL / APPROBATION
PLANNING COMMISSION / COMMISSION D'AMÉNAGEMENT ET DE PLANIFICATION
REGISTRATION No. / No. ENREGISTREMENT
FOR REGISTRAR OF DEEDS OFFICE
POUR RÉSERVÉ AU DÉPOSITAIRE DES TITRES
SURVEYOR'S CERTIFICATE/
CERTIFICAT DU ARPENTEUR
SIGNATURE
DATE
DOCUMENTS:
P.I.D 2049290112
PURPOSE OF PLAN / OBJECTIF DU PLAN
TO CREATE LOT 2022-1.
POUR CRÉER LE LOT 2022-1.
TRÈS VIEUX POTEAU
MARQUE TROUVÉ
S.C.A. 1240 (WX)
P.I.D 2010143
RUDOLL LANDRY
DOC. 10 524370
REG/ENG. 2000-07-04
P.I.D 2049290112
(RESTANT / REMAINDER)
SITE DU NOUVEAU
MARQUE DE REDOL
P.I.D 2049290112
DENIS GOBIN
DOC. 10 524370 (VOL. 651 Pg. 246)
REG/ENG. 1997-11-13
P.I.D 2049290112
ESTELLA GOBIN
DOC. 1 092311 10
REG/ENG. 2000-05-17
ALLÉE SMERY (PUBLIQUE)
PLAN NO 2009-4027
TRÈS VIEUX POTEAU
MARQUE TROUVÉ
PLAN NO. 2009-4027
FOUND
FOUND
FOUND

ANNEXE 2

Nom du lotissement : 733099 NB Inc.

N° de dossier : 6473

N° de requête : 41146

Localisation: 166, chemin Four Roads, Six Roads

NID: 20446738

Zonage : RU (zone rurale)

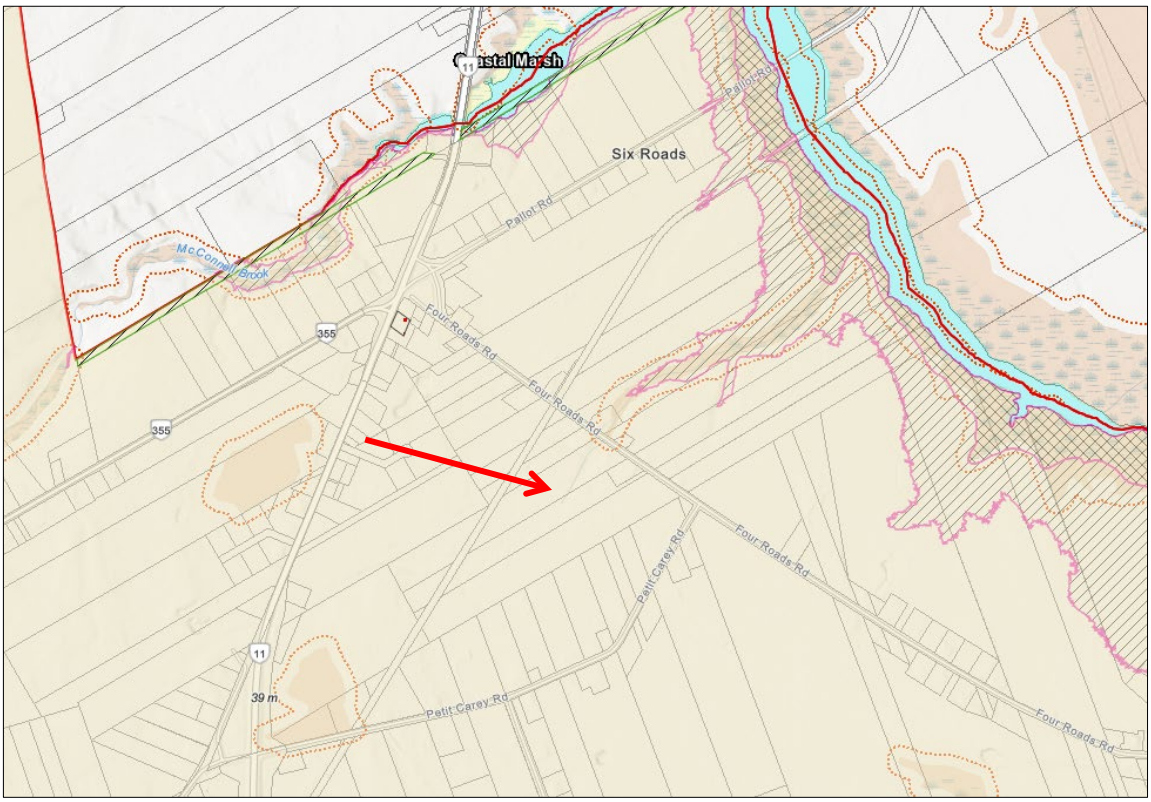
DESCRIPTION

Aménagement proposé: Le requérant désire lotir sa propriété de sorte à créer le lot 2023-1 d'une superficie de 6071 m^2 et un restant de terrain.

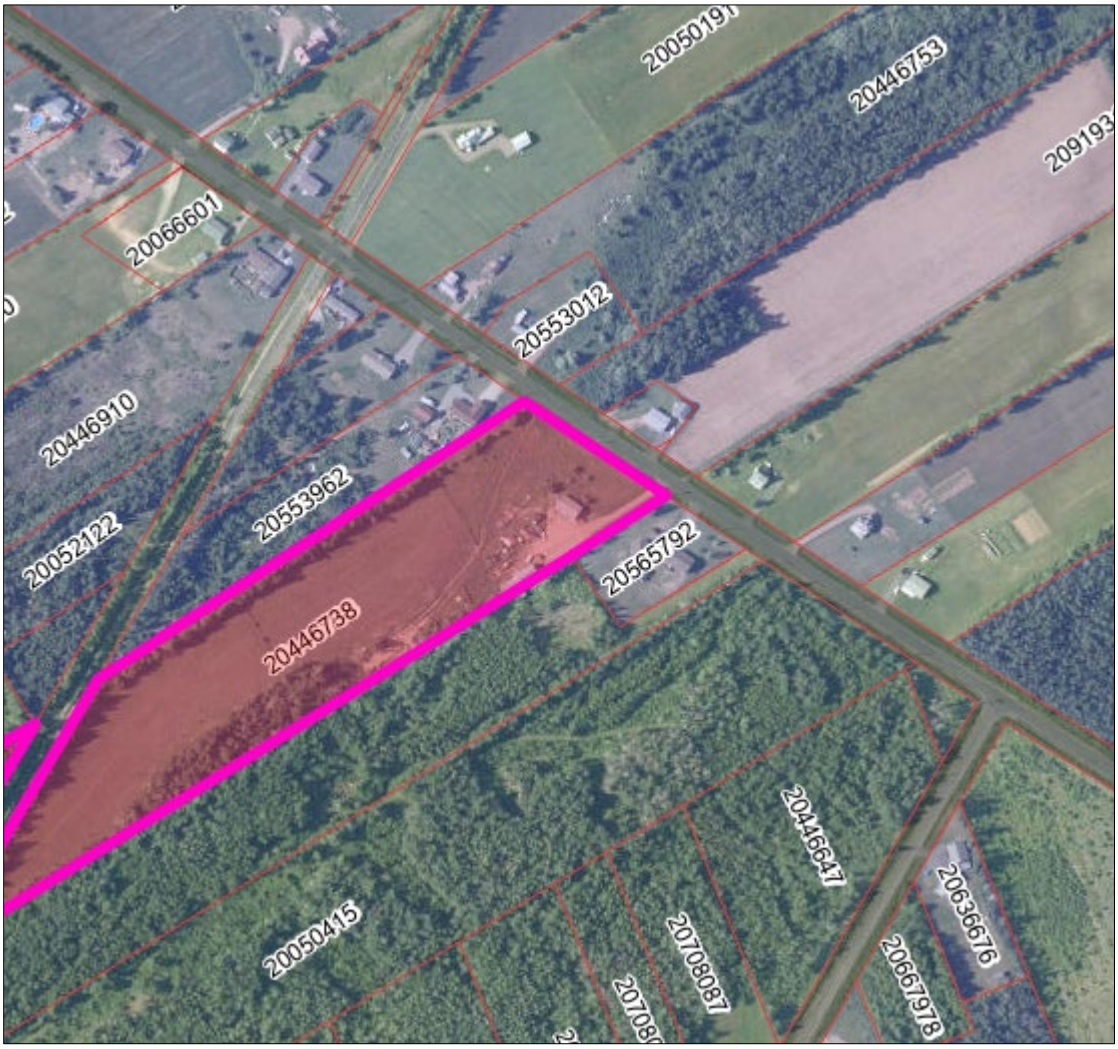
Demande: Permettre le lot 2023-1 et le restant de terrain avec des largeurs de 47,98 mètres au lieu de 54 mètres (Arrêté no. 030-00-2019, article 90, tableau 5).

Raison de la demande: Le requérant désire lotir son terrain afin d'y aménager une habitation.

LOCALISATION



PHOTO



ANALYSE

Demande : Permettre le lot 2023-1 et le restant de terrain avec des largeurs de 47,98 mètres au lieu de 54 mètres.

Numéro du lot à l'étude	Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
2023-1	030-00-2019	90	54 m	47,98 m	6,02 m
Restant	030-00-2019	90	54 m	47,98 m	6,02 m

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

Cette demande entraîne un passage devant la CSR étant donné que les largeurs proposées pour le lot 2023-1 et du restant de terrain ne rencontrent pas les normes minimales prescrites à l'intérieur du plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie. La demande est donc nécessaire et justifiable.

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

Les demandes de dérogations sont jugées majeures, soit de 11,1 %. Cependant, la demande est jugée raisonnable étant donné que le requérant pourrait difficilement lotir son terrain autrement.

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

Ce projet est situé dans un secteur rural de la Municipalité régionale de Tracadie. Ce coin est occupé par plusieurs habitations permanentes avec peu d'usages commerciaux. La plupart des habitations sont situées sur de grands lots créés avant l'adoption de l'arrêté provincial sur le lotissement.

Le projet consiste essentiellement à diviser la terre directement en deux lots en parts égales. Étant donné la présence d'un écoulement naturel qui traverse une partie du lot 2023-1, le requérant propose un lot avec des dimensions supérieures aux normes minimales de 4000 m² afin d'avoir amplement d'espace pour y aménager un bâtiment sans à avoir un impact négatif sur ce ruisselet.

Après vérification sur le terrain par les agents du ministère de l'Environnement, ceux-ci ont conclu que cet écoulement n'est pas considéré comme un cours d'eau officiel.

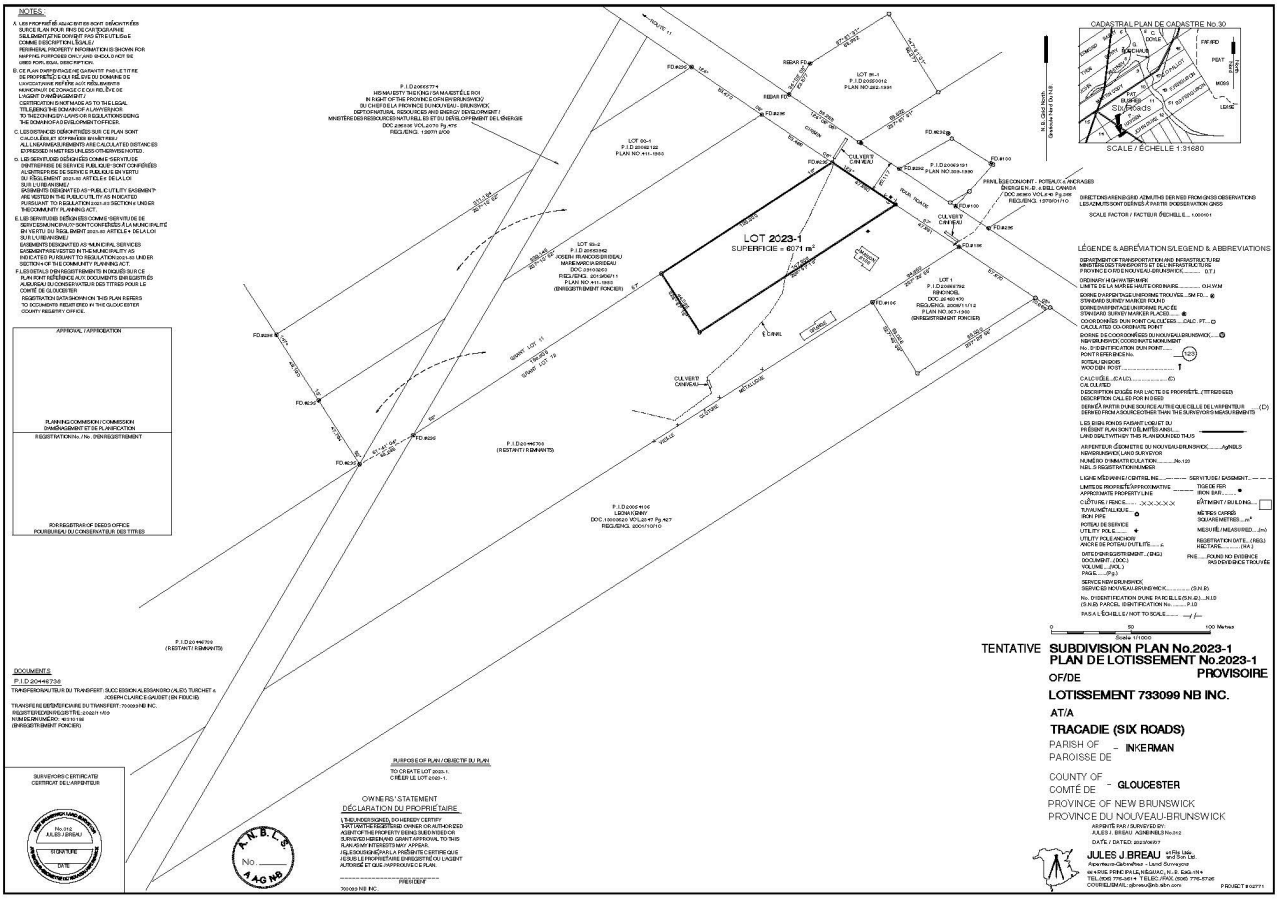
En mettant ces faits en perspective, la demande respecte donc les principes législatifs et le caractère du voisinage.

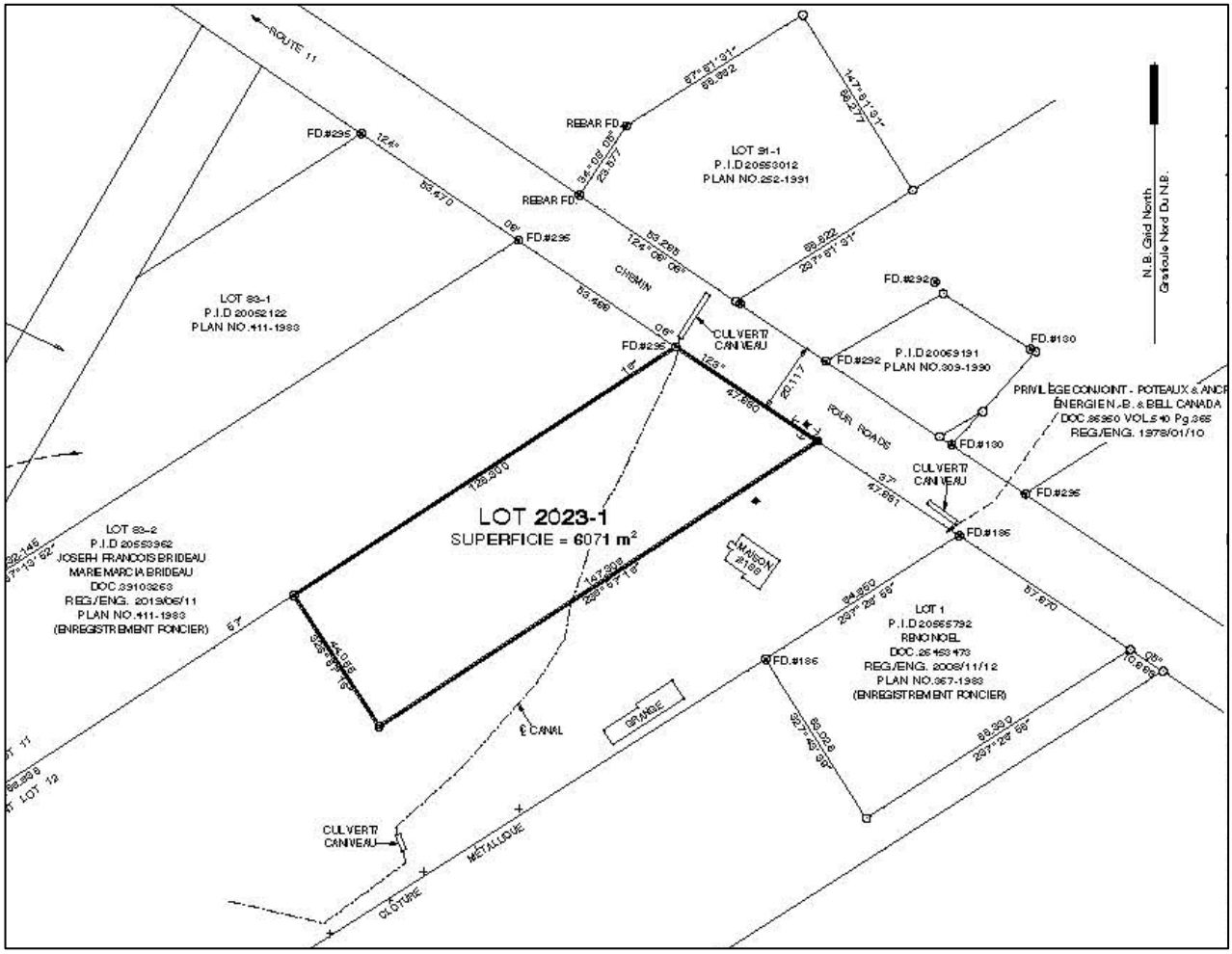
RECOMMANDATION

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

ANNEXE

A - PLAN DE LOTISSEMENT




ROUTE 11
LOT 91-1
P.I.D 20553012
PLAN NO.252-1991
REBAR FD.
FD.#235
FD.#292
FD.#130
FD.#186
LOT 83-1
P.I.D 20052122
PLAN NO.411-1983
CHEMIN
CULVERT/ CANIVEAU
P.I.D 20069191
PLAN NO.309-1990
FOUR ROADS
PRIVILÈGE CONJOINT - POTEAUX & ANCR
ÉNERGIE N.-B. & BELL CANADA
DOC.86960 VOL.540 Pg.365
REG./ENG. 1978/01/10
N.B. Grid North
Grelle Nord Du N.B.
LOT 2023-1
SUPERFICIE = 6071 m²
LOT 83-2
P.I.D 20553962
JOSEPH FRANCOIS BRIDEAU
MARIE MARCIA BRIDEAU
DOC.39103263
REG./ENG. 2013/06/11
PLAN NO.411-1983
(ENREGISTREMENT FONCIER)
MAISON #186
LOT 1
P.I.D 20555792
RENO NOEL
DOC.26453473
REG./ENG. 2008/11/12
PLAN NO.367-1983
(ENREGISTREMENT FONCIER)
GRANGE
℄ CANAL
CULVERT/ CANIVEAU
CLÔTURE MÉTALLIQUE

ANNEXE 3

Nom du propriétaire : Marc Lanteigne et Dana Roussel

Nom du demandeur : Marc Lanteigne

Nº de dossier : 19497

Nº de requête : 41039

Localisation : 99, allée de la Bature, Petite Lamèque

Superficie des lots : 480 m² (0,1 acre)

NID: 20205456

Zonage : C (côtière)

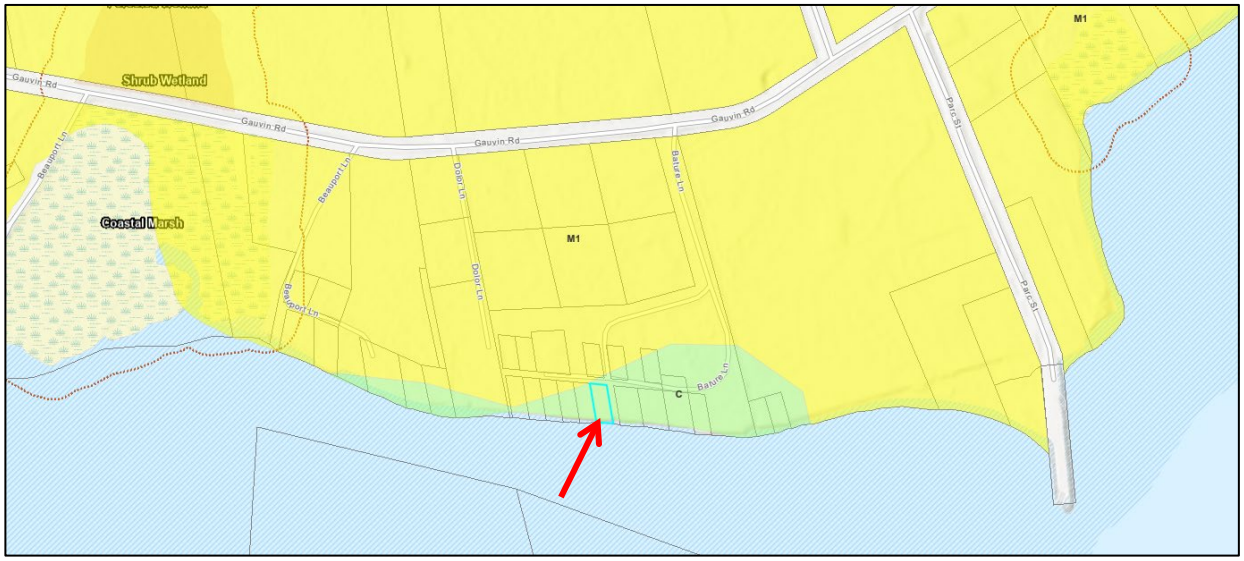
DESCRIPTION

Aménagement proposé: Le requérant, monsieur Marc Lanteigne, souhaite aménager un chalet d'une superficie de 104 m². Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter deux dispositions du plan rural pour les secteurs non constitués en municipalité des îles Lamèque et Miscou.

Demande: Permettre un bâtiment principal (chalet) à une distance de 1,3 m au lieu de 3 m de la limite latérale du lot. Permettre un bâtiment principal (chalet) incluant un portique et ce, à une distance de 16 m au lieu de 30 m d'un cours d'eau. (Règlement ministériel relatif au plan rural des secteurs non constitués en municipalité des îles Lamèque et Miscou, 97-ILM- 018-00 - article 10.8b), 10.22(1)a))

Raison de la demande : Afin de réaliser le projet tel que proposé et conserver un abri (moustiquaire) aménagé en 2019 sur une base de ciment.

LOCALISATION



PHOTOS

08/04/2023 09:42

08/04/2023 09:42

08/04/2023 09:43

08/04/2023 09:43

08/04/2023 09:42

08/04/2023 09:42

ANALYSE

Demande : Permettre un bâtiment principal (chalet) à une distance de 1,3 m au lieu de 3 m de la limite latérale du lot. Permettre un bâtiment principal (chalet) incluant un portique et ce, à une distance de 16 m au lieu de 30 m d'un cours d'eau.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
97-ILM- 018-00	10.8b)	3 m	1,3 m	1,7 m
	10.22(1)a)	30 m	16 m	14 m

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

Ces demandes sont jugées nécessaires considérant l'emplacement d'une dalle de ciment incluant un abri moustiquaire qui serait située à l'est du chalet proposé et le fait que la taille du lot soit de 0,1 acre (largeur de ± 15 m et profondeur de ± 35 m). Le requérant justifie sa demande par le fait qu'il désire aménager un nouveau chalet tout en conservant un abri moustiquaire qui est ancré sur une dalle de ciment.

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

Les demandes sont majeures. Cependant, ce n'est qu'un coin du chalet (nord-est) qui serait aménagé à 1,3 m de la limite latérale du lot (voir Annexe B). Puisque le lot a une profondeur de ± 35 m (voir Annexe

A), il serait impossible pour le requérant de respecter une distance de 30 m du cours d'eau. Ces demandes sont considérées raisonnables.

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

Le principe législatif des marges exigées dans l'arrêté de zonage vise à minimiser les inconvénients de voisinage et protéger l'intimité des gens en plus de permettre de conserver un caractère privé. Ce principe serait respecté puisque ce n'est que le coin nord-est du chalet qui serait situé à 1,3 m de la limite latérale. L'autre coin du chalet (sud-est) serait situé à 4,5 m de la limite latérale, et ce, en raison du fait que le lot soit en angle. De plus, la partie du lot située à côté de la propriété à l'étude, et qui serait affectée par cette demande, serait un accès privé. Enfin, la plupart des chalets avoisinants ne semblent pas respecter la règlementation actuelle en matière d'implantation. Le caractère du voisinage n'en serait donc pas affecté.

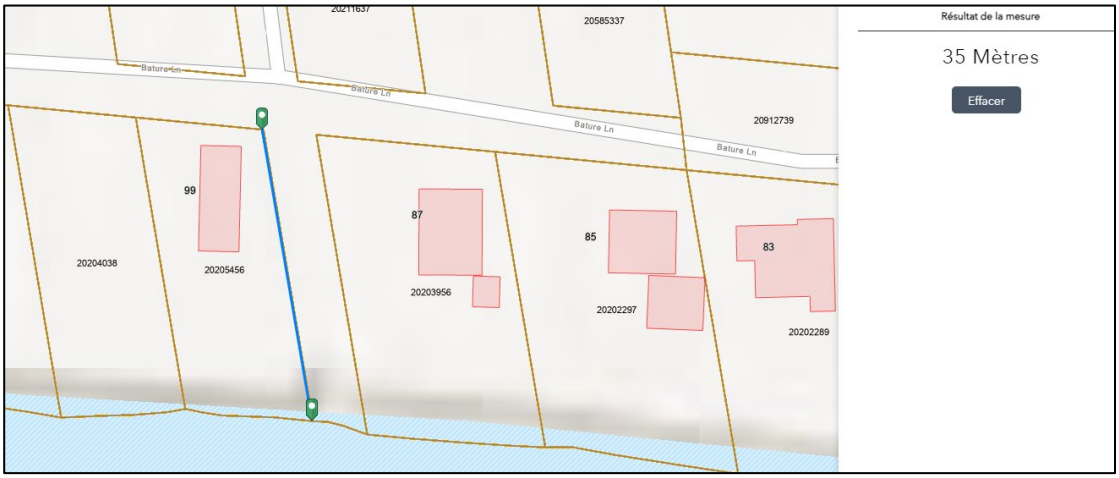
La dérogation porte sur un principe de protection de l'environnement (protéger les milieux aquatiques, les berges et les terres humides) et de limiter l'empreinte au sol des constructions et des activités dans les 30 m d'un plan d'eau. En ce sens, l'aval du ministère de l'Environnement au projet soutient que le principe législatif est respecté. Le caractère du voisinage serait préservé puisque ce secteur est principalement constitué de chalets qui conservent tous un enlignement similaire vis-à-vis le littoral que ce que propose le requérant.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande cette demande afin de permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (chalet) à une distance de 1,3 m au lieu de 3 m de la limite latérale du lot et de permettre un bâtiment principal (chalet) incluant un portique et ce, à une distance de 16 m au lieu de 30 m d'un cours d'eau, considérant celles-ci raisonnables et souhaitables pour l'aménagement de l'ensemble de cette propriété.

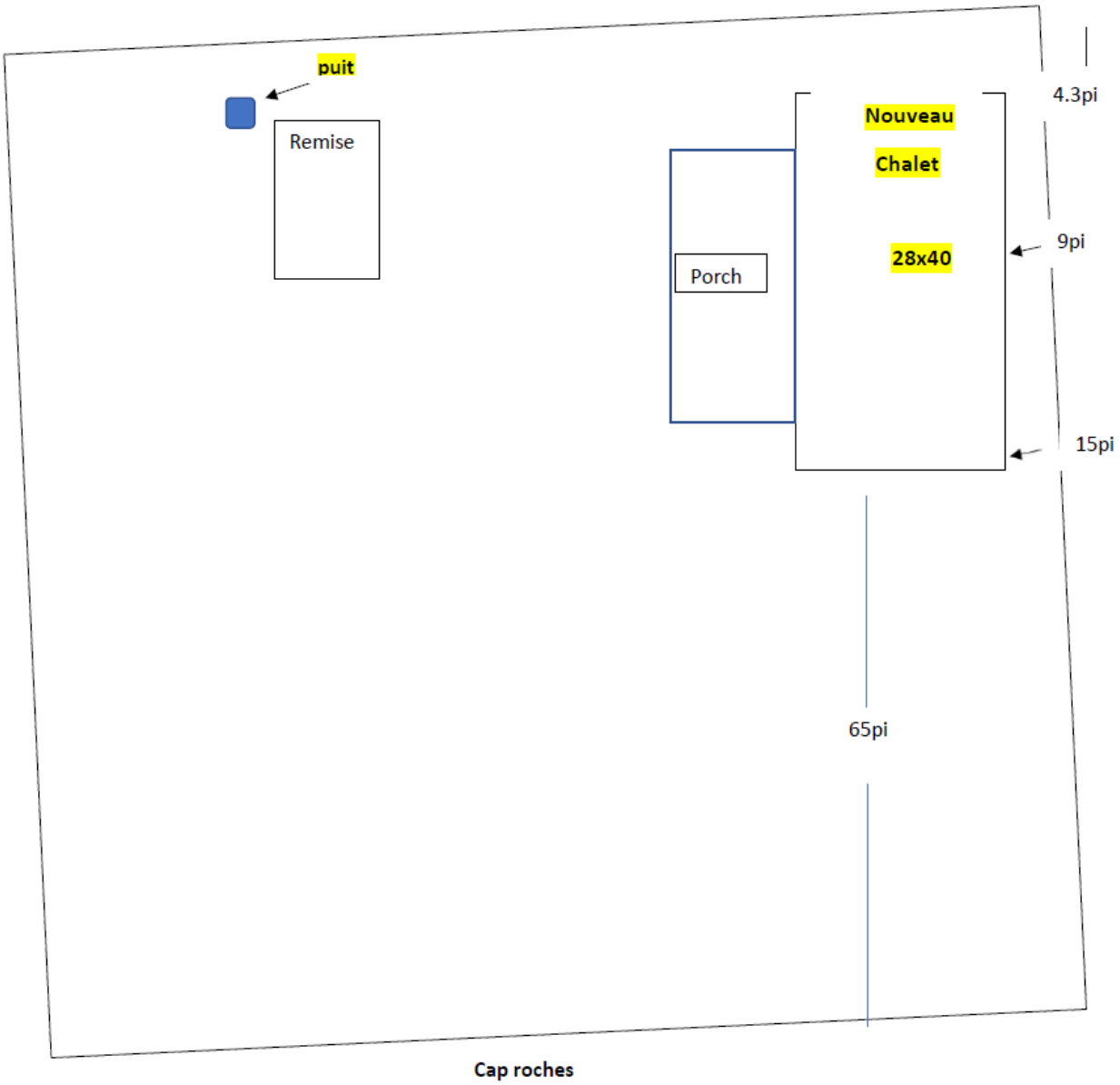
ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION (ARCREADER, 2022)



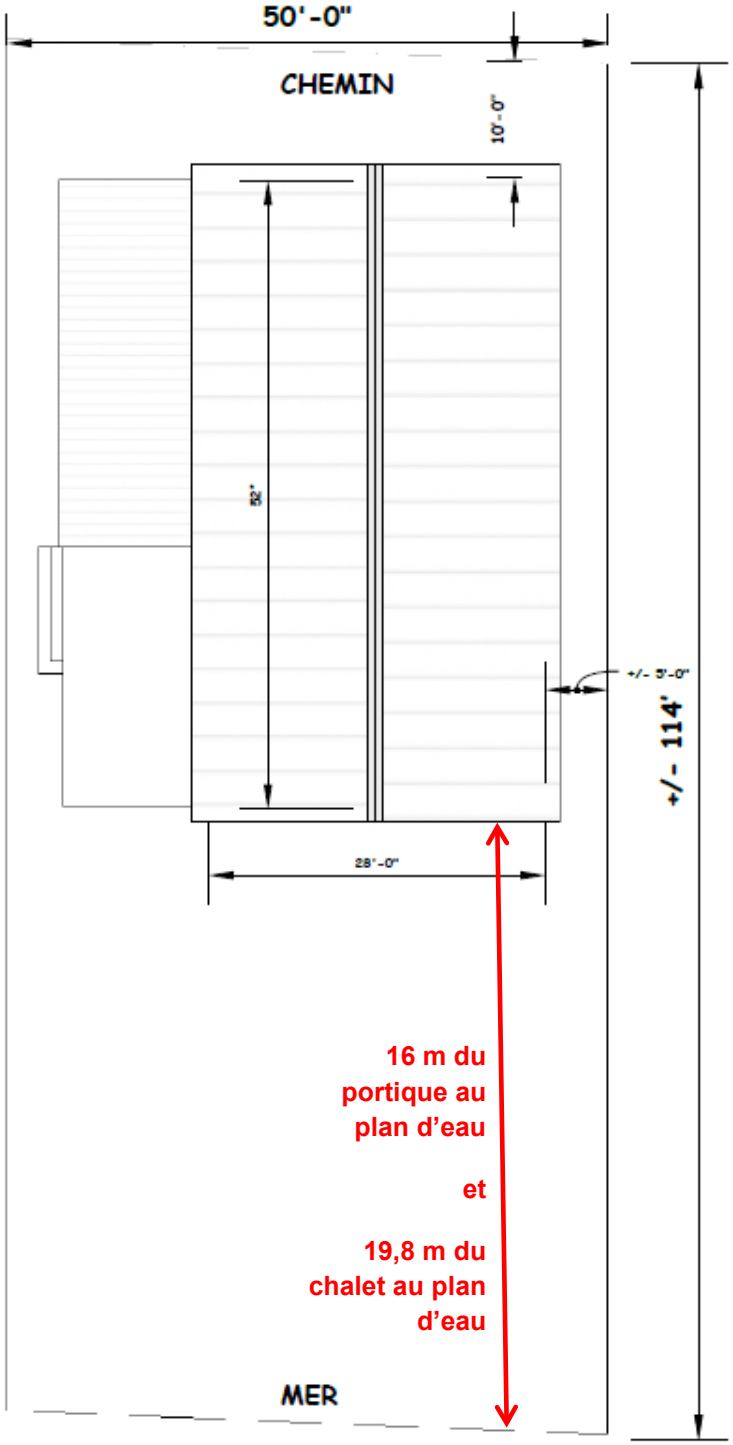
B - PLAN D'IMPLANTATION FOURNI PAR LE REQUÉRANT

99 Allée de la Bature, Petite-Lamèque

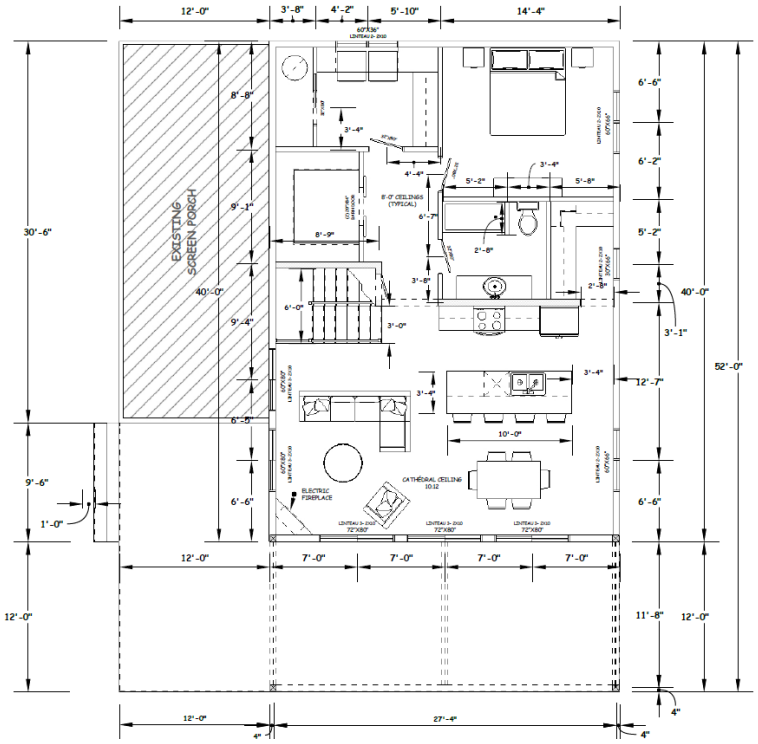


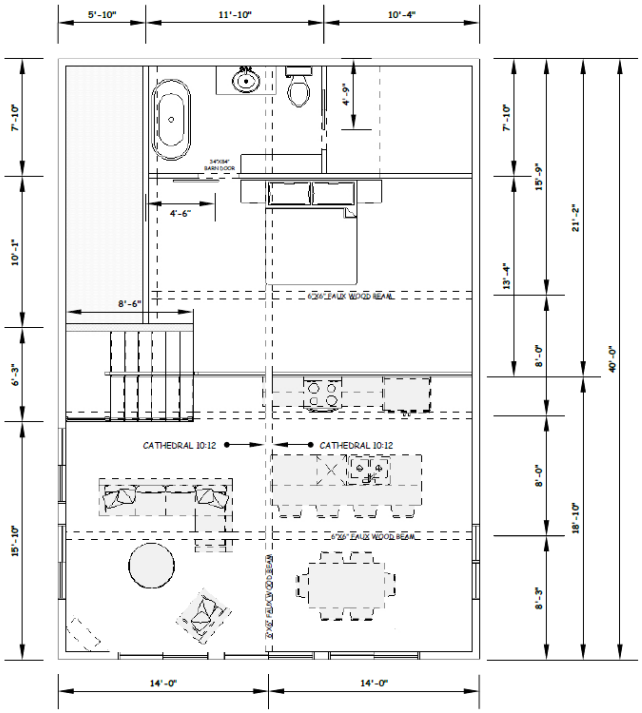
Cap roches

C - PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT ET ANNOTÉ PAR UN AGENT D'AMÉNAGEMENT



D - PLAN DE PLANCHER FOURNI PAR LE REQUÉRANT





E – ESQUISSE DU CHALET PROPOSÉ FOURNIE PAR LE REQUÉRANT

F – PHOTO DU CHALET EXISTANT FOURNIE PAR LE REQUÉRANT

ANNEXE 4

Nom du propriétaire : Anita Ferron Power

Nom du demandeur : Anita Ferron Power

Nº de dossier : 0075

Nº de requête : 41083

Localisation : 144A, rue Louis de Lanteigne, Caraquet

Superficie du Lot : 1 394 m² (0,4 acre)

NID: 20389995

Zonage : RA (habitation unifamiliale)

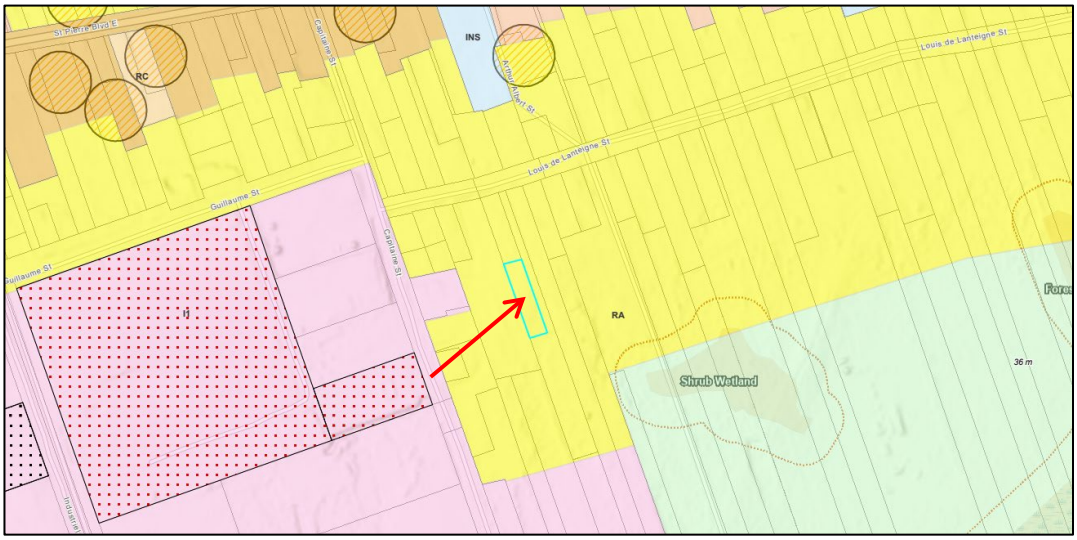
DESCRIPTION

Aménagement proposé: La requérante, madame Anita Ferron Power, souhaite faire une fondation sur un (1) des deux (2) bâtiments principaux (habitations unifamiliales) du lot. Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter trois (3) dispositions de l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet.

Demande: Permettre deux (2) bâtiments principaux (habitations unifamiliales) au lieu d'un (1) sur le même lot. Permettre un bâtiment principal (habitation unifamiliale) d'une superficie de 41 m² au lieu de 56 m². Permettre un bâtiment principal (habitation unifamiliale) situé à 95 m de la ligne de rue qui est à l'extérieur du corridor de construction (entre 6 m et 30 m de la ligne de rue). (Arrêté 211 - articles 13.24.1, 13.5.9.1.1a) (i) et 13.5.4.1 a))

Raison de la demande: La cliente demeure sur la même propriété et elle y habite depuis 2015. Lors de l'achat du terrain, il y avait déjà un deuxième bâtiment principal.

LOCALISATION



PHOTOS

ANALYSE

Demande: Permettre deux (2) bâtiments principaux (habitations unifamiliales) au lieu d'un (1) sur le même lot. Permettre un bâtiment principal (habitation unifamiliale) d'une superficie de 41 m² au lieu de 56 m². Permettre un bâtiment principal (habitation unifamiliale) situé à 95 m de la ligne de rue qui est à l'extérieur du corridor de construction (entre 6 m et 30 m de la ligne de rue).

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté no. 211	13.24.1	1 habitation unifamiliale	2 habitations unifamiliales	1 habitation supplémentaire
	13.5.9.1.1a) (i)	56 m²	41 m²	15 m²
	13.5.4.1 a)	30 m	95 m	65 m

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

Ces demandes sont nécessaires puisqu'elles permettraient de rendre cette propriété conforme. La requérante justifie sa demande par le fait qu'elle demeure sur la même propriété depuis 2015 et lors de l'achat de cette propriété, il y avait déjà un deuxième bâtiment principal.

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

Les demandes sont majeures puisqu'elles touchent trois dispositions régissant le nombre de bâtiments principaux, la superficie d'un des bâtiments et sa distance d'une ligne de rue (corridor de construction).

Le projet proposé est uniquement d'aménager une nouvelle fondation sur l'une des habitations existantes. Agrandir la maison engendrerait plusieurs coûts à la requérante et diminuerait la taille de leur cour (arrière et latérale) puisque la superficie du terrain n'est pas très grande (1 394 m² (0,4 acre)).

Ces demandes sont jugées raisonnables puisqu'elles n'ont pas pour objectif d'ajouter un bâtiment principal supplémentaire sur la propriété, mais plutôt d'en modifier un (refaire une fondation) et de rendre cette propriété conforme.

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

La demande sur le nombre de bâtiments principaux n'irait pas à l'encontre du plan municipal de la ville de Caraquet, puisque qu'il s'agit ici d'une situation existante depuis de nombreuses années. Diviser le lot en deux nécessiterait plusieurs dérogations et ce, en considérant que la profondeur du lot à l'étude qui est de ± 18 m et que le règlement exige pour une habitation unifamiliale une profondeur de 30 m. Cependant, puisque la cliente désire modifier l'un des bâtiments, elle doit respecter le règlement de zonage actuellement en vigueur. L'acceptation de cette demande rendrait conforme le nombre de bâtiments principaux sur cette propriété.

Le principe d'avoir un minimum de surface de plancher à l'intérieur d'une habitation, qu'elle soit d'une ou de plusieurs chambres à coucher, est exigé afin d'assurer une qualité de vie à ses résidents. Cependant, cette habitation d'une superficie de 41 m² est existante et la superficie intérieure du logement se rapproche à ce qu'un logement d'une chambre à coucher peut exiger dans une habitation multifamiliale, soit 42 m².

Le principe du corridor de construction (entre 6 m et 30 m) permet de conserver l'alignement et l'implantation des constructions et des bâtiments afin d'obtenir des perspectives de rues typiques des quartiers résidentiels. Ce principe vise à aligner les bâtiments principaux dans un corridor afin de créer une ambiance de rue. De plus, cette distance assure un certain alignement des cours arrières entre voisins. Ici, le bâtiment est existant et puisque la propriété a façade sur un droit de passage, le numéro civique de la propriété donne sur la rue Louis de Lanteigne. C'est pourquoi le bâtiment principal à l'étude se retrouve à une distance de 95 m; il serait impossible pour la requérante de respecter cette disposition.

Ces demandes n'affecteraient pas le caractère du voisinage puisque les bâtiments principaux (habitations unifamiliales) sont déjà présentes sur la propriété et ces demandes n'ont pour objectif que de les rendre conformes. Le projet ne serait donc pas mal intégré dans son environnement immédiat.

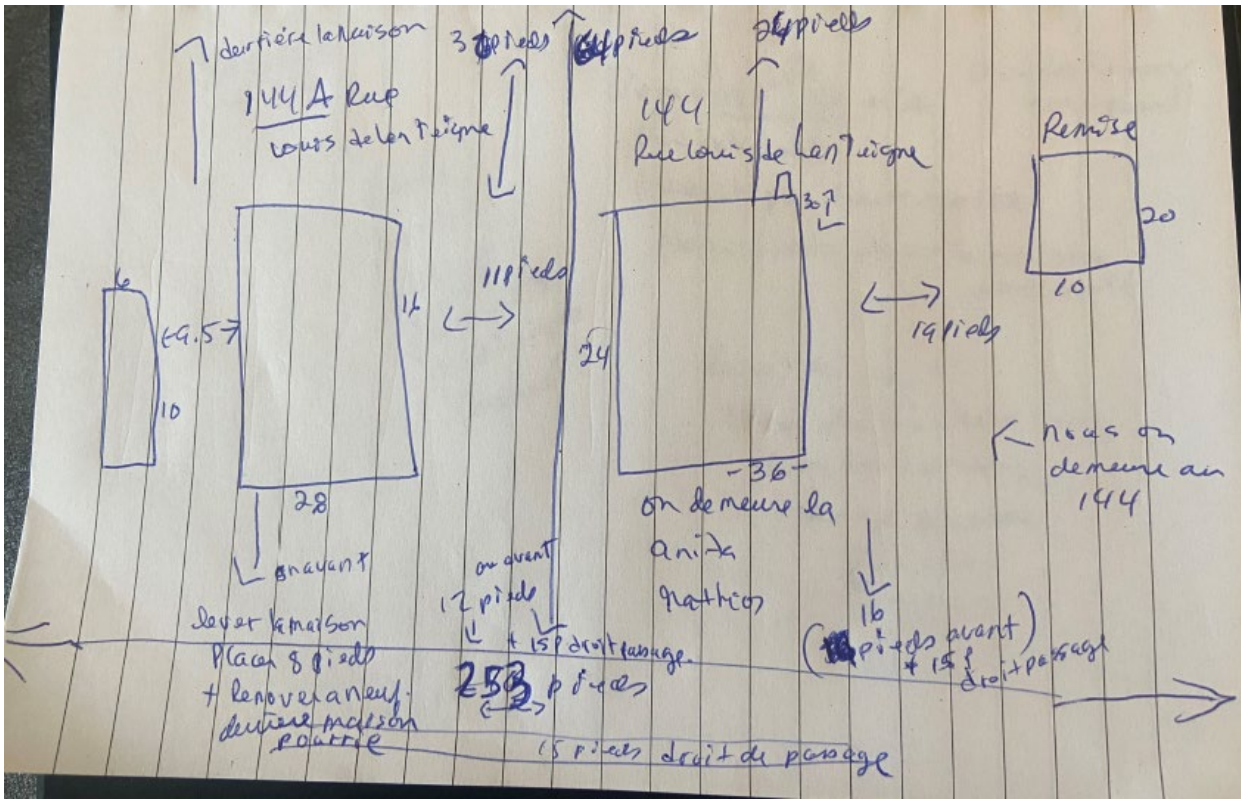
RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande les demandes de dérogation afin de permettre deux (2) bâtiments principaux (habitations unifamiliales) au lieu d'un (1) sur le même lot, de permettre un bâtiment principal (habitation unifamiliale) d'une superficie de 41 m² au lieu de 56 m² et de permettre un bâtiment principal (habitation unifamiliale) situé à 95 m de la ligne de rue qui est à l'extérieur du corridor de construction (entre 6 m et 30 m de la ligne de rue), considérant ces demandes raisonnables et souhaitables pour l'aménagement de cette propriété.

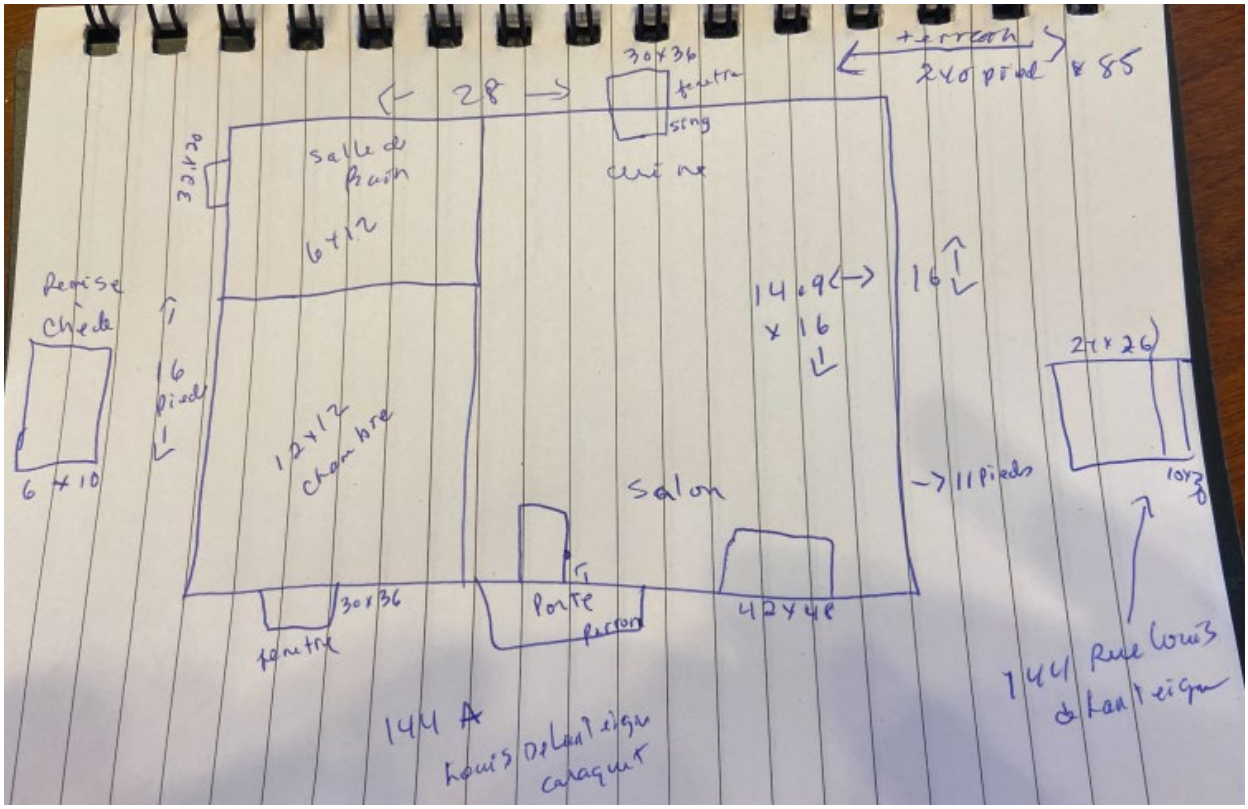
ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION (ARC READER, 2020)

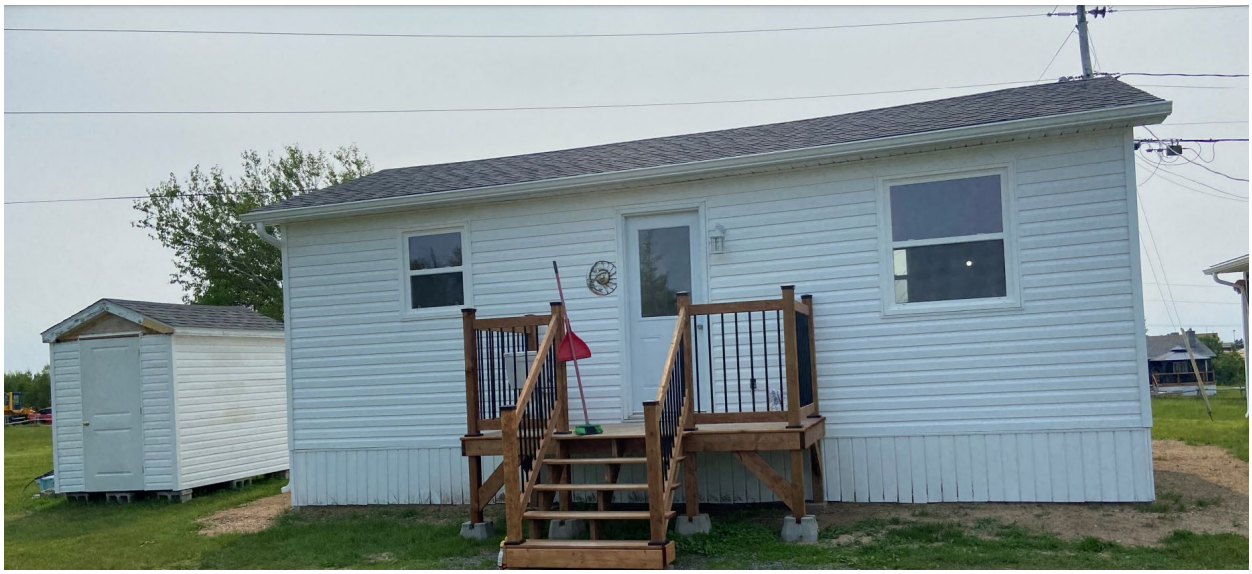
B - PLAN D'IMPLANTATION FOURNI PAR LA REQUÉRANTE



C - PLAN DE PLANCHER FOURNI PAR LA REQUÉRANTE



D - PHOTO FOURNIE PAR LA REQUÉRANTE



ANNEXE 5

Nom du lotissement : Daniel et Sylvie Caissie

N° de dossier : 6484

N° de requête : 41210

Localisation : Shippagan (Pokemouche)

NID: 20695185

Zonage : Aucun

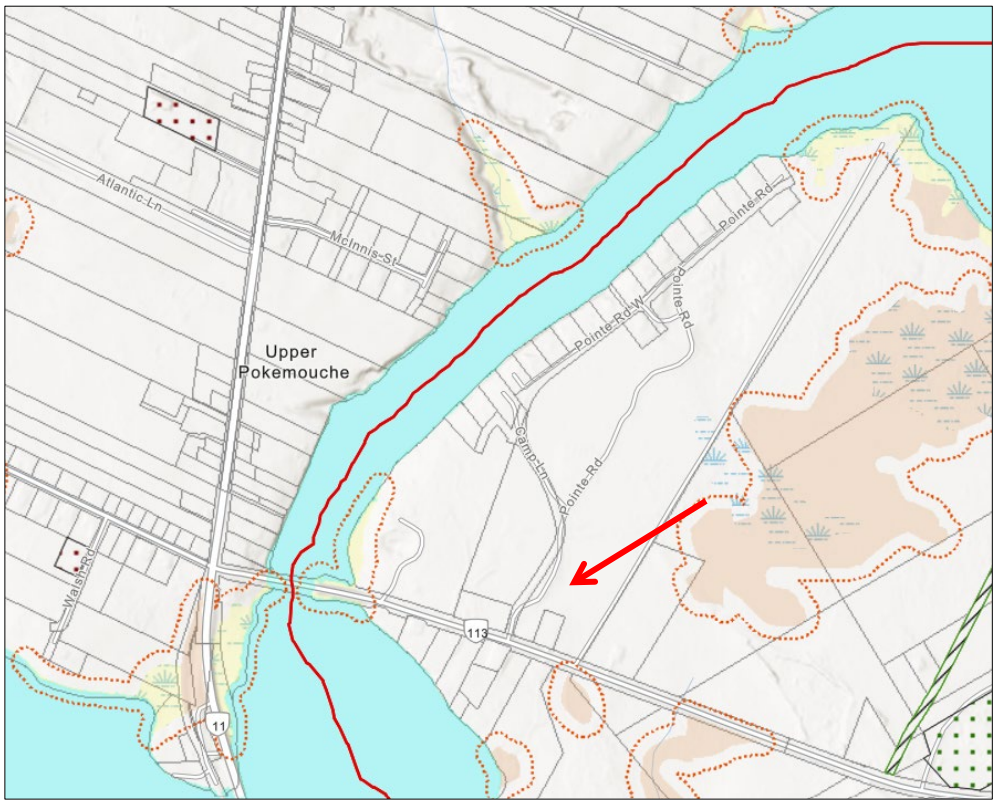
DESCRIPTION

Aménagement proposé: L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer les lots 2023-3 à 2023-20.

Demande: Permettre les lots 2023-3 à 2023-20 sur un accès privé qui rencontre l'agrément de la municipalité par voie de résolution et que la Commission considère utile pour l'aménagement du terrain (Arrêté no. 50-2023, article 17).

Raison de la demande: Le requérant désire lotir ce terrain dans le but de mettre en vente les terrains.

LOCALISATION



PHOTO

ANALYSE

Demande : Permettre les lots 2023-3 à 2023-20 sur un accès privé qui rencontre l'agrément de la municipalité par voie de résolution et que la Commission considère utile pour l'aménagement du terrain.

Numéro du lot à l'étude	Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Lots sur accès	50-2023	17	Approbation de la CSR	Accès privé	

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable? En vertu de l'article 17 de l'arrêté de lotissement de la municipalité de Shippagan, la CSR a le pouvoir de traiter des demandes de lotissement pour des nouveaux lots donnant sur un accès privé; la demande est donc nécessaire et justifiable.

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

Les dimensions de tous les lots sont conformes. Les lots donnent sur un accès privé approuvé par la commission en 1997. La demande est donc mineure et raisonnable.

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

Le lotissement proposé fait partie d'un projet global d'un développement de lots sur chemin privé amorcé à la fin des années 90.

Le dernier lot approuvé par la commission sur cet accès privé fut en 2022. Naturellement, à l'époque la commission a exigé que sa politique pour l'approbation des lots sur chemin privé soit respectée, ce que le demandeur a pris soin de faire avant que l'agent d'aménagement puisse approuver le plan final. Ce faisant, les lots 2023-3 à 2023-20 donnent donc déjà sur un accès privé qui respecte la politique de la commission.

En 2021, l'ensemble des citoyens habitant le long de cet accès on fait l'acquisition de ce chemin privé et ce, sous forme d'une association. Ce chemin a même été asphalté aux frais de cette association.

Lors de l'adoption de son nouvel arrêté de lotissement, la municipalité de Shippagan a choisi d'accorder à la CSR le pouvoir de traiter les demandes de lotissement ayant pour but de créer des lots sur accès privés.

Comme mentionné plus haut, les lots proposés par ce projet donnent sur une rue privée existante. L'ajout de ces 18 nouveaux lots va donner un total de 38 lots sur rue privée pour ce secteur de la municipalité, ce qui est considérable.

Cet accès privé a une longueur d'environ 1 km et ce, sans aucune autre connectivité sur une rue publique. Néanmoins, il y a une possibilité de réaliser un bouclage de sorte que le réseau de rue puisse se connecter au réseau public, ou tout au moins se reconnecter sur lui-même. Ce faisant, une partie du restant pourrait être développée à l'avenir et la sécurité de l'ensemble des propriétaires en sera grandement améliorée.

Avec la récente réforme municipale, le ministère des Transports et de l'Infrastructure va toujours se prévaloir de la gestion des rues publiques situées dans les anciens DSL. Selon les normes de la province, la longueur maximale d'un cul-de-sac est de 365 mètres, ce qui signifie que les chances pour que cette rue privée devienne publique sont assez minces.

Un projet de cette ampleur favorise l'étalement urbain de la municipalité. Cependant, afin de limiter l'impact sur les finances publiques, l'ensemble des propriétaires situés le long de cet accès privé doivent demeurer responsables de l'entretien, la maintenance, l'accessibilité des services publics comme privés et l'accessibilité des véhicules d'urgence.

RECOMMANDATION

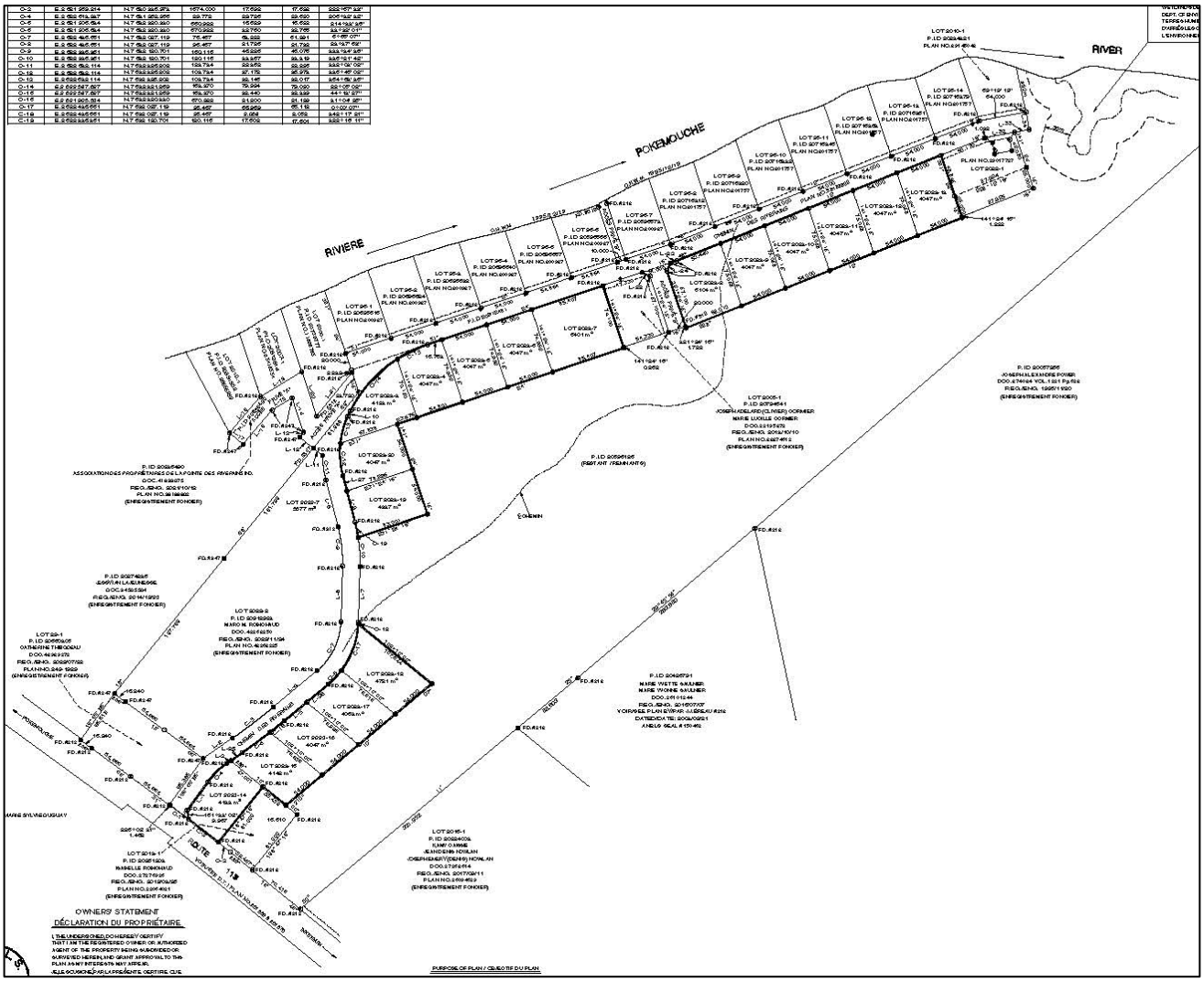
L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande, la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain mais aux conditions suivantes :

- Que les actes de transfert des lots 2023-3 à 2023-20 soient accompagnés de conditions liées à un droit de passage sur l'accès privé démontré sur le plan de lotissement. L'acte de transfert doit être soumis à l'agent d'aménagement pour approbation lors du dépôt du plan final de lotissement;
- Que les actes de transfert doivent être accompagnés d'un engagement de la part du cédant ou du cessionnaire reconnaissant leurs responsabilités à assurer et maintenir l'accessibilité en toute sécurité des véhicules d'urgence sur l'accès privé ainsi que la maintenance de l'accès privé;

- Qu'un nouvel accès privé soit créé à même ce projet de lotissement de sorte à se connecter à la route 113 ou à l'accès privé existant au nord du lot 2023-18;
- Que ce nouvel accès privé soit aménagé selon les normes de lotissement de type 3 contenues à l'intérieur de la politique de la CSR pour les lotissements en bordure de chemins privés;
- Que l'on obtienne une résolution du Conseil municipal;
- Que le projet reçoive l'aval du ministère de l'Environnement concernant l'approvisionnement en eau et l'impact sur l'environnement.

ANNEXE

A - PLAN DE LOTISSEMENT



ANNEXE 6

Nom du lotissement : Christian Larocque Services Ltée

N° de dossier : 6485

N° de requête : 41211

Localisation : Caraquet (Landry Office)

NID: 20054318 et 20054250

Zonage : Aucun

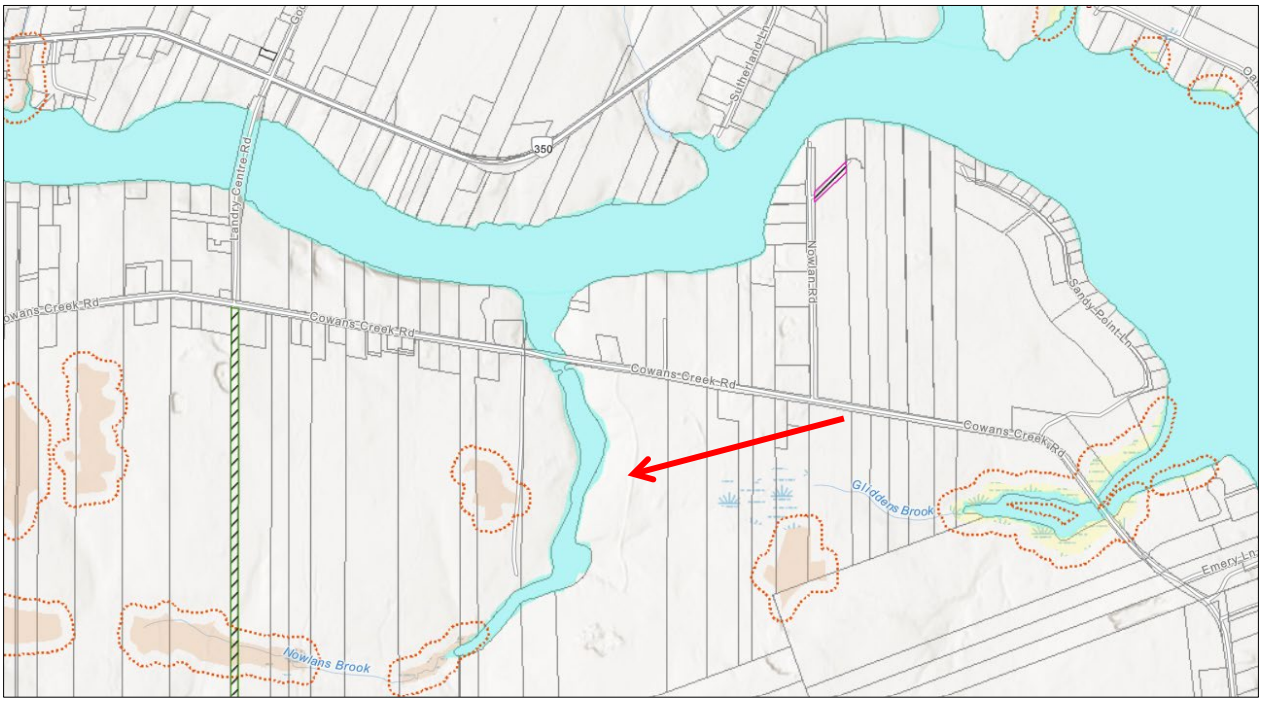
DESCRIPTION

Aménagement proposé: L'objectif de ce plan provisoire est de créer les lots 2023-1 à 2023-13 et deux restants de terrains.

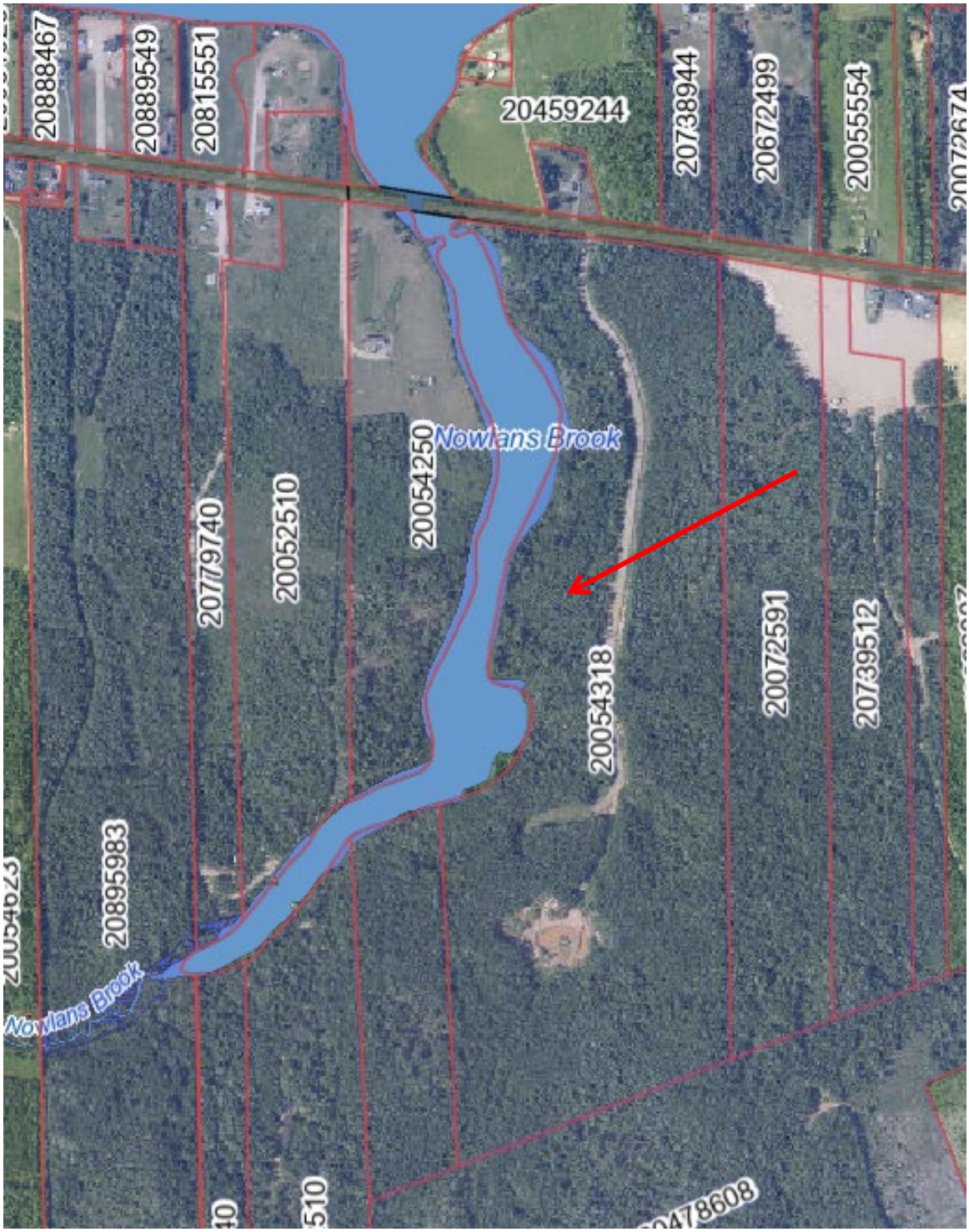
Demande: Permettre un îlot ayant une longueur d'environ 536 mètres au lieu de 365 mètres entre le lot 2023-6 et le lot 2023-13 (Arrêté no. 2023-02, article 19)); Permettre les lots 2023-2 à 2023-13 sur un accès privé qui rencontre l'agrément de la municipalité par voie de résolution et que la Commission considère utile pour l'aménagement du terrain (Arrêté no. 2023-02, article 17).

Raison de la demande: Veut vendre des lots.

LOCALISATION



PHOTO


20888467
20889549
20815551
20459244
20738944
20672499
20055554
20054250
Nowlans Brook
20052510
20779740
20054318
20072591
20739512
20895983
Nowlans Brook

ANALYSE

Demande : Permettre un îlot ayant une longueur d'environ 536 mètres au lieu de 365 mètres entre le lot 2023-6 et le lot 2023-13. Permettre les lots 2023-2 à 2023-13 sur un accès privé qui rencontre l'agrément de la municipalité par voie de résolution et que la Commission considère utile pour l'aménagement du terrain.

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.

En vertu de l'article 17 de l'arrêté de lotissement de la municipalité de Caraquet, la CSR a le pouvoir de traiter les demandes de lotissement pour les nouveaux lots donnant sur un accès privé. La demande est donc nécessaire et justifiable.

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

Les lots proposés sont tous de taille conforme. La dérogation sur la longueur de l'îlot est jugée mineure étant donné que tous les propriétaires des lots proposés ont un accès direct au cours d'eau. Le couloir d'une largeur de 10 mètres réservé entre les lots 2023-5 et 2023-6 va bénéficier aux prochains propriétaires des lots qui peuvent être créés à l'est de l'accès privé proposé.

De plus, le projet bénéficie d'un accès situé à l'extrémité ouest du lot 2023-13 et ce, par un chemin réservé à la Couronne. Cependant, les propriétaires devront obtenir l'autorisation du ministère des Ressources naturelles et du Développement de l'énergie pour développer cette voie d'accès.

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

Lors de l'adoption de son récent arrêté de lotissement, la municipalité de Caraquet a choisi d'accorder à la CSR le pouvoir de traiter les demandes de lotissement ayant pour but de créer des lots sur accès privés.

Ce projet consiste à la création d'un tout nouvel accès privé. Le projet devra être conforme à la politique de la CSR pour les lotissements de type 3.

La longueur du cul-de-sac proposé mesure environ 900 mètres. Les normes minimales de la province pour la longueur maximale d'un cul-de-sac pour une rue publique sont de 365 mètres. Il est très probable que cette rue va demeurer privée. Afin de minimiser les impacts sur les finances publiques, les propriétaires des lots doivent demeurer responsables de l'entretien, la maintenance, l'accessibilité des services publics comme privés et l'accessibilité des services d'urgence.

Permettre un développement de la sorte avec une rue excessivement longue dans un secteur rural de la municipalité favorise l'étalement urbain. Une rue aussi longue peut occasionner certaines problématiques.

Le principal problème est l'accessibilité des véhicules d'urgence et de services privés. Une rue sans issue peut devenir un casse-tête important en cas de sinistre.

Cependant, comme la plupart des développements riverains dans notre région, le développeur désire mettre en valeur les lots le long du cours d'eau.

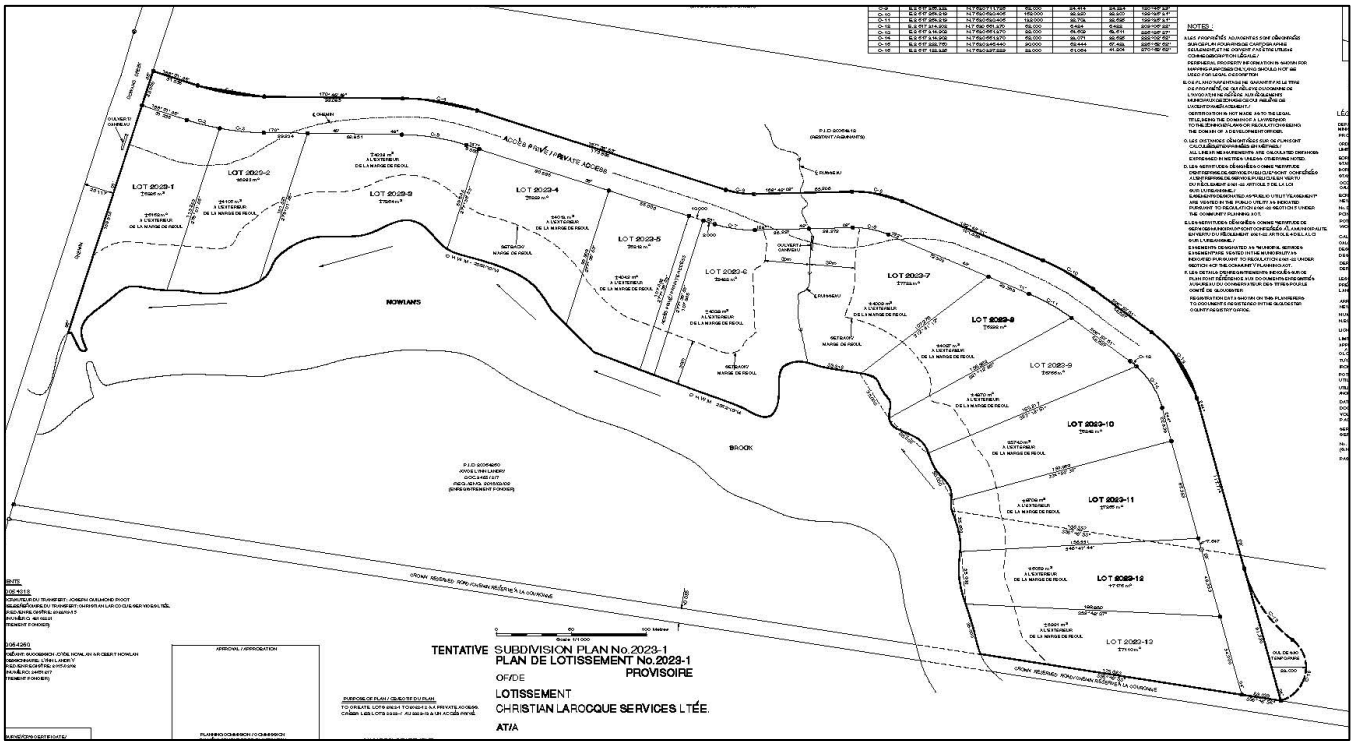
RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande, la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain, aux conditions suivantes :

- Que la totalité de l'accès privé soit aménagé conformément à la plus récente édition du ***Guide des normes minimales pour la construction de chemins et de rues de lotissement du ministère des Transports et de l'Infrastructure***, à l'exception des parties 4,3,4; 6,3,5 et 6,3,6;
- Qu'une approbation certifiée par un ingénieur immatriculé du N.-B. soit remise à l'agent d'aménagement une fois les travaux complétés. Cette approbation doit être soumise à l'agent d'aménagement comme condition à l'approbation du plan provisoire;
- Qu'un plan de drainage des eaux pluviales approuvé par un ingénieur immatriculé du N.-B. soit soumis à l'agent d'aménagement comme condition à l'approbation du plan provisoire;
- Que les actes de transfert des lots 2023-2 à 2023-13 soient présentés à l'agent d'aménagement au même moment que le plan final de lotissement;
- Que les actes de transfert des lots 2023-2 à 2023-13 soient accompagnés de conditions liées à un droit de passage sur l'accès privé figurant sur le plan de lotissement;
- Que les actes de transfert pour les lots 2023-2 à 2023-13 soient accompagnés d'un engagement de la part du cédant ou du cessionnaire reconnaissant leurs responsabilités à assurer et à maintenir l'accessibilité en toute sécurité des véhicules d'urgence sur l'accès privé figurant sur le plan de lotissement;
- Que l'on obtienne une résolution du Conseil municipal;
- Que le projet reçoit l'aval du ministère de l'Environnement concernant l'approvisionnement en eau et l'impact sur l'environnement.

ANNEXE

A - PLAN DE LOTISSEMENT



ANNEXE 7

Nom du propriétaire : 685988 N.-B. Ltée

Nom du demandeur : Andy Brideau

Nº de dossier : 8533

Nº de requête : 41216

Localisation : 608, rue de l'Église, Tracadie

Superficie des Lots : 2 290 m² (0,6 acre)

NID: 20365243

Zonage : RC (habitation uni, bi et multifamiliale)

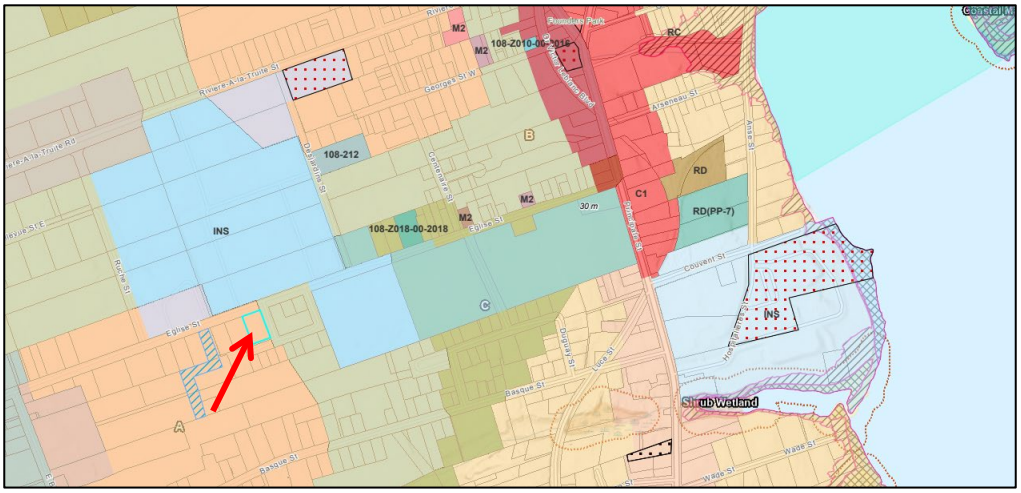
DESCRIPTION

Aménagement proposé : Le requérant, monsieur Andy Brideau, souhaite agrandir le bâtiment principal (résidence pour personnes âgées) pour y ajouter 10 chambres. Cependant, l'aménagement proposé ne pourrait pas respecter trois dispositions du Plan rural de la municipalité de Tracadie.

Demande : Permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal (résidence pour personnes âgées) ayant un coefficient du sol de 41% au lieu de 40%. Permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal (résidence pour personnes âgées) à une distance de 2,9 m au lieu de 7,5 m de la ligne de rue (rue de l'Église). Permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal (résidence pour personnes âgées) à une distance de 5 m au lieu de 7,5 m de la limite latérale côté rue (rue McLaughlin). (Plan rural 030-00-2019 - articles 103(1) et 112(2))

Raison de la demande : Permettre l'aménagement du projet tel que proposé puisque l'espace est restreint sur la propriété pour faire l'agrandissement.

LOCALISATION



PHOTOS

08/04/2023 08:14

08/04/2023 08:17
Rue McLaughlin

Rue McLaughlin
Rue de l'Église
08/04/2023 08:14

Rue de l'Église
08/04/2023 08:15

08/04/2023 08:18
Rue McLaughlin

08/04/2023 08:17

08/04/2023 08:17

08/04/2023 08:17

08/04/2023 08:16

08/04/2023 08:15

08/04/2023 08:18

ANALYSE

Demande : Permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal (résidence pour personnes âgées) ayant un coefficient du sol de 41% au lieu de 40%. Permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal (résidence pour personnes âgées) à une distance de 2,9 m au lieu de 7,5 m de la ligne de rue (rue de l'Église). Permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal (résidence pour personnes âgées) à une distance de 5 m au lieu de 7,5 m de la limite latérale côté rue (rue McLaughlin).

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Plan rural 030-00-2019	103(1)	40 %	41 %	1 %
	112(2)	7,5 m	2,9 m (rue de l'Église)	4,6 m
	112(2)	7,5 m	5 m (rue McLaughlin)	2,5 m

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

Ces dérogations sont nécessaires en considérant que cette demande améliorerait la situation actuelle de la propriété puisque l'on retrouve deux bâtiments principaux sur le même lot (une résidence pour personnes âgées et une habitation unifamiliale). Le requérant justifie ces demandes par le besoin de chambres supplémentaires et ainsi améliorer le confort de ses résidents. La maison existante serait enlevée et cela lui permettrait de pouvoir agrandir la résidence pour personnes âgées et n'avoir qu'un seul bâtiment principal sur le lot, ce qui rencontre l'esprit de la réglementation.

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

La demande est mineure sur le coefficient du sol et majeure sur les distances vis-à-vis les lignes de rues.

Coefficient du sol : Cette demande est raisonnable considérant que le lot est très étroit, qu'il est situé entre trois (3) rues publiques et qu'il est connecté au système d'égouts municipal.

Ligne de rue : L'agrandissement du bâtiment principal comporterait un mur d'une largeur de 27 m (88 pieds) qui longerait la rue de l'Église. À noter que seulement un coin du bâtiment (nord-ouest) serait situé à 2,9 m de la ligne de rue (rue de l'Église) et on constate qu'une zone gazonnée d'environ 6 m est présente entre la ligne de rue et le début de l'asphalte (voir Annexe A).

Limite latérale côté rue : L'agrandissement vers la rue McLaughlin comporterait un mur d'une largeur de 19,6 m (64,2 pieds). À noter que seulement un coin du bâtiment (nord-est) serait situé à 5 m de la limite latérale côté rue (rue McLaughlin) et on constate qu'une zone gazonnée d'environ 4 m est présente entre la ligne de rue et le début de l'asphalte (voir Annexe A).

Pour les raisons précitées, ces demandes sont considérées raisonnables.

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

Le coefficient d'occupation du sol a pour but d'assurer le fonctionnement du site et de conserver l'homogénéité des bâtiments. Ici, le projet propose un bâtiment qui serait aménagé sur un seul étage et qui serait le prolongement d'une résidence existante. En ce qui a trait à la dérogation de 2,9 m vis-à-vis la rue de l'Église, l'agrandissement proposé aurait un alignement similaire à une autre propriété voisine que l'on retrouve sur la même rue et un alignement similaire à la maison existante qui serait enlevée sur la propriété à l'étude (voir Annexe A).

Un des principes en ce qui a trait à une distance d'une ligne rue se rapporte au domaine public, soit à la sécurité de la population et à l'entretien d'une voie publique. La municipalité et les responsables du

département des travaux publics de la municipalité ont été consultés, et ils ne s'opposent pas à ces deux demandes de dérogation. Selon eux, l'agrandissement n'aurait pas d'impact sur les travaux de déneigement de la rue. Cependant, ils demandent que ces demandes soient conditionnelles à ce que la municipalité ne soit pas tenue responsable de dommages potentiels à l'agrandissement du bâtiment en raison de l'entretien et du déneigement de la rue de l'Église, étant donné que le bâtiment ne respectera pas la zone tampon (Exemple : bris de fenêtre par une roche). En respectant cette condition, ces demandes n'iraient pas à l'encontre des principes législatifs.

RECOMMANDATION

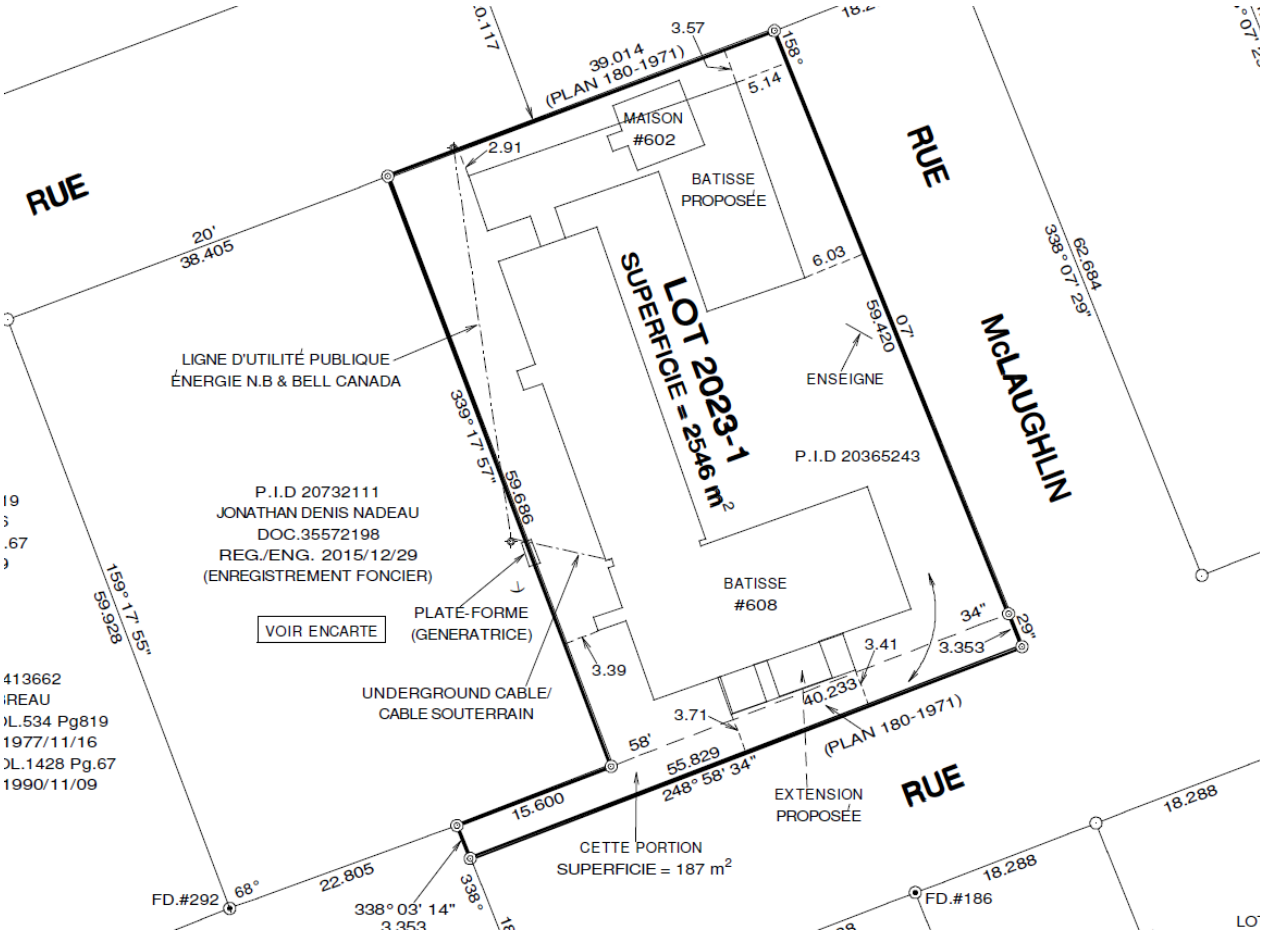
L'équipe technique recommande cette demande afin de permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal (résidence pour personnes âgées) ayant un coefficient du sol de 41% au lieu de 40%, de permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal (résidence pour personnes âgées) à une distance de 2,9 m au lieu de 7,5 m de la ligne de rue (rue de l'Église) et à une distance de 5 m au lieu de 7,5 m de la limite latérale côté rue (rue McLaughlin), à la condition que le requérant respecte la recommandation de la municipalité, c'est-à-dire que la municipalité ne soit pas tenue responsable de dommages potentiels à l'agrandissement du bâtiment en raison de l'entretien et du déneigement de la rue de l'Église. En respectant cette condition, ces demandes sont jugées raisonnables et souhaitables pour l'aménagement de cette propriété.

ANNEXES

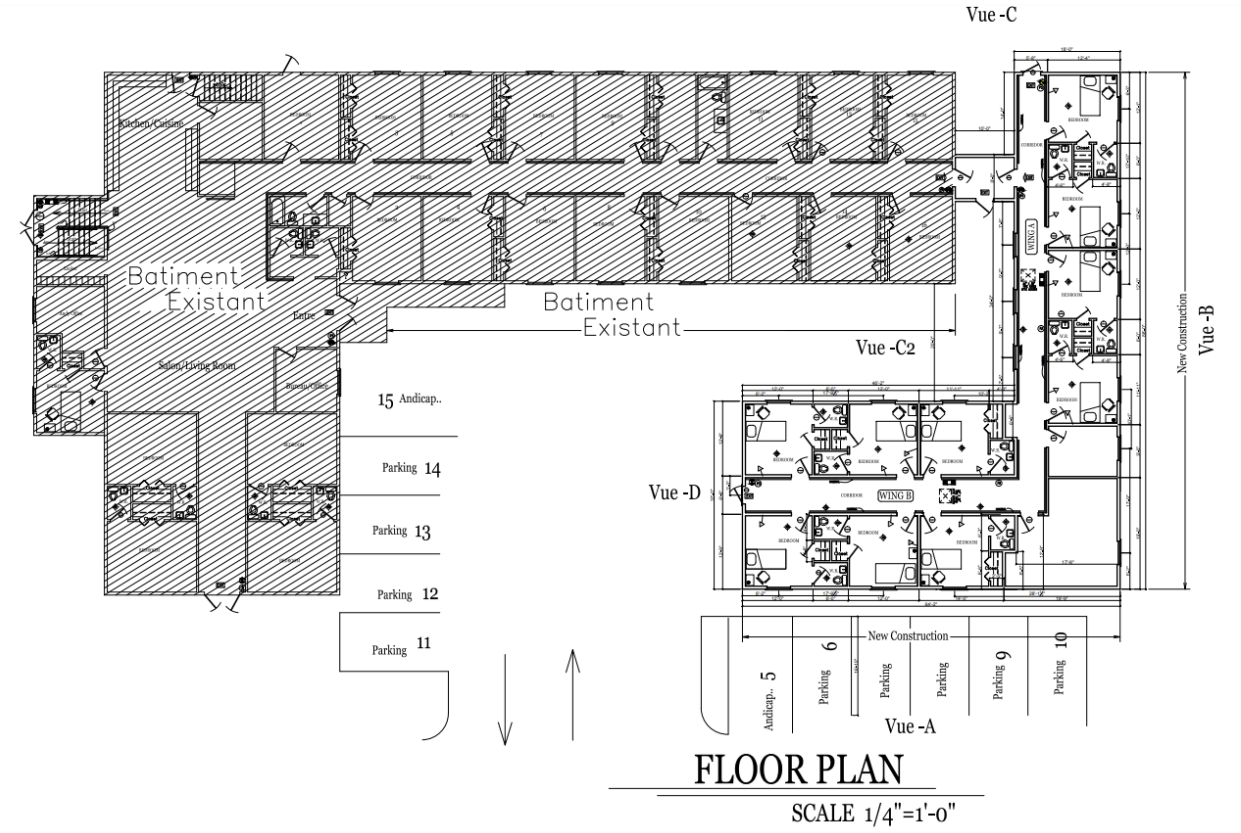
A – CARTE DE LOCALISATION (ARCREADER, 2022)

Rue McLaughlin
608
20365243
532
20000003
Mètres
Résultat de la mesure
4,79 Mètres
Effacer

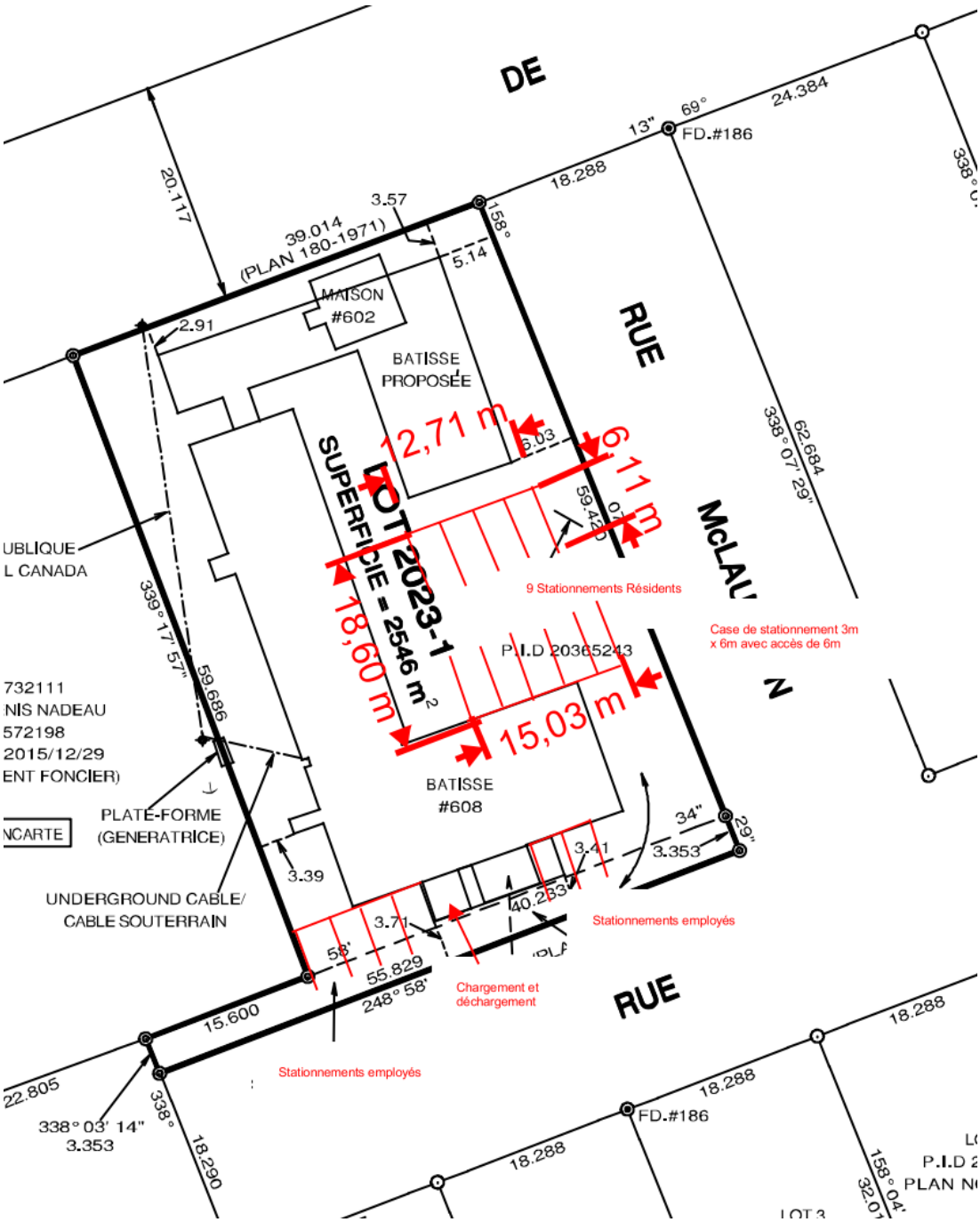
B - PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



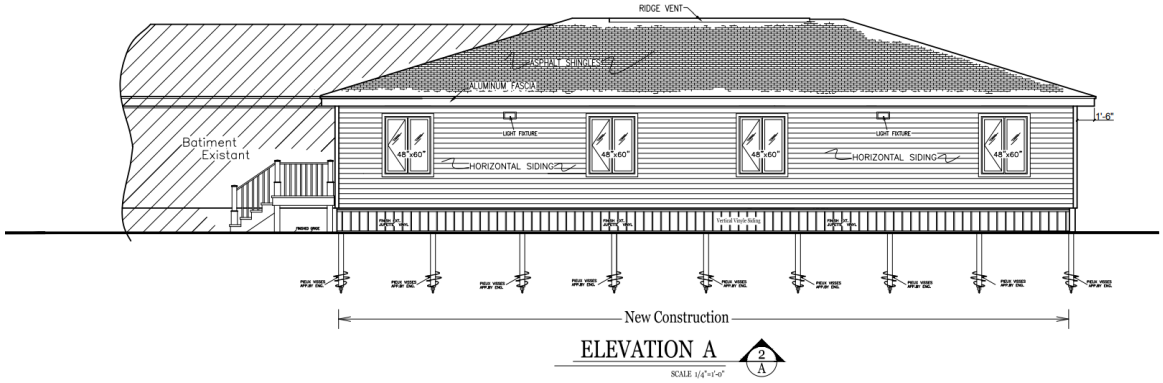
C - PLAN DE PLAN DE PLANCHER FOURNI PAR LE REQUÉRANT

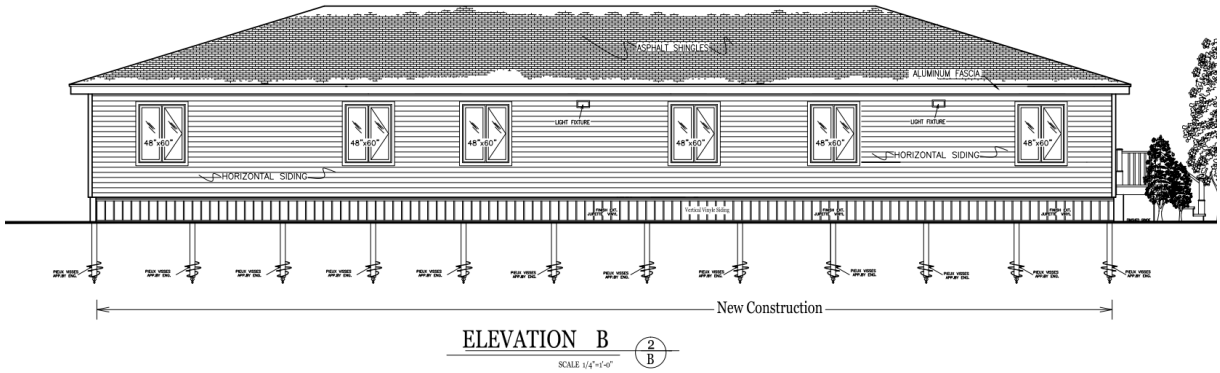


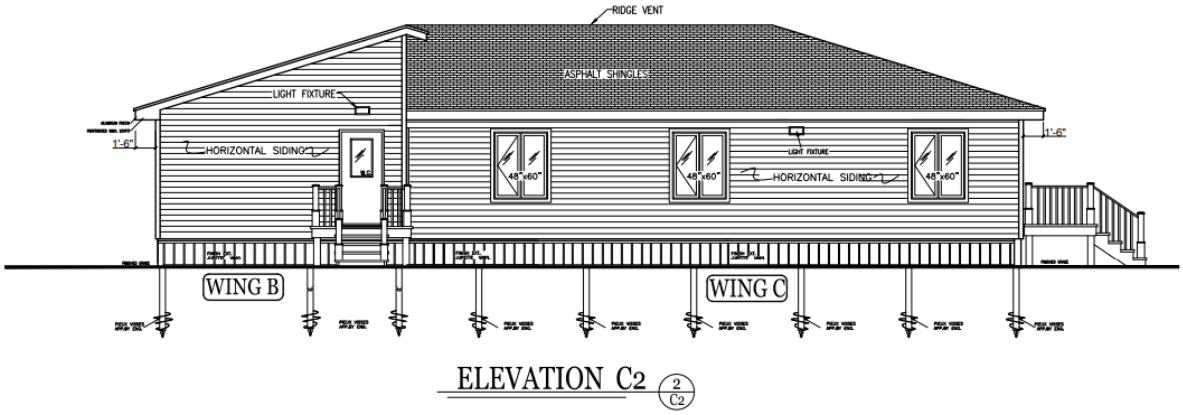
D - PLAN DÉMONTRANT LES CASES DE STATIONNEMENT FOURNI PAR LE REQUÉRANT

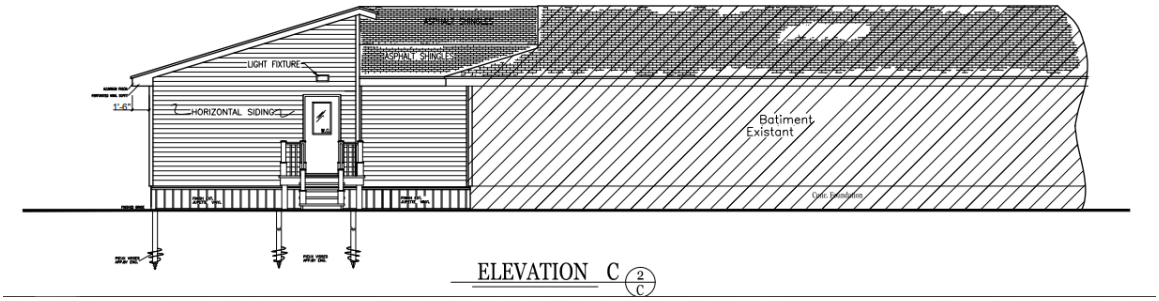


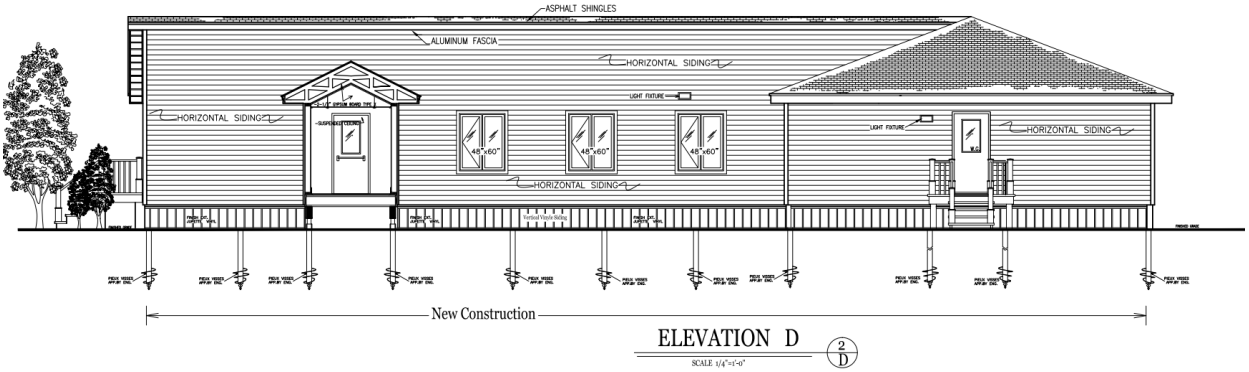
E – PLAN DE FAÇADE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



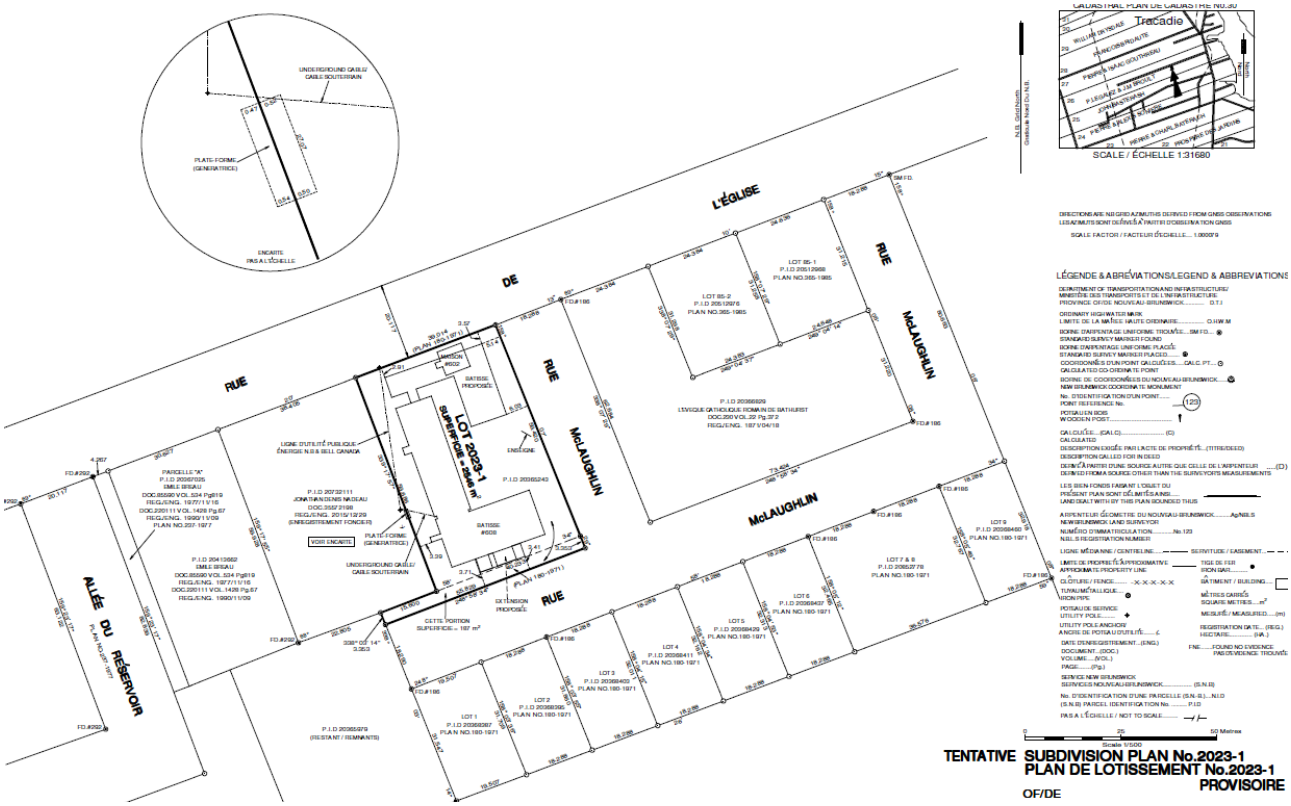





ASPHALT SHINGLES
LIGHT FIXTURE
HORIZONTAL SIDING
Batiment
Existant
ELEVATION C
2
C


ASPHALT SHINGLES
ALUMINUM FASCIA
HORIZONTAL SIDING
LIGHT FIXTURE
48"x60"
New Construction
ELEVATION D
2
D
SCALE 1/4"=1'-0"

F – PLAN DE LOTISSEMENT PROVISOIRE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



ANNEXE 8

Nom du lotissement : Fernand Gionet

Nº de dossier : 6487

Nº de requête : 41235

Localisation : 1530, route 160, Saint-Sauveur

NID: 20303186

Zonage : Aucun

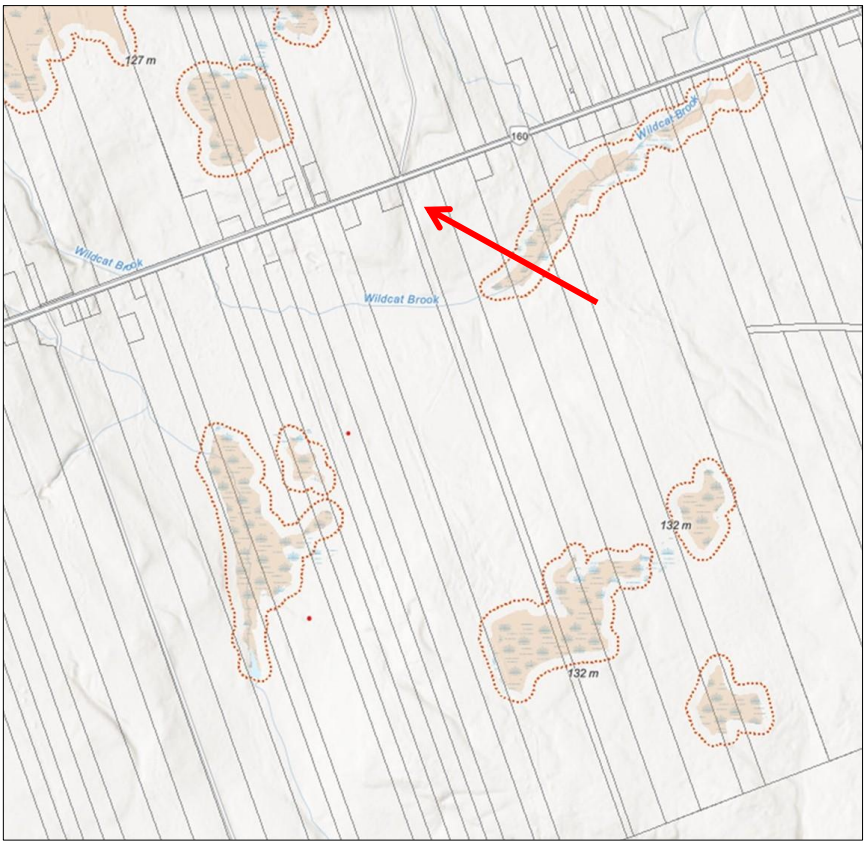
DESCRIPTION

Aménagement proposé: Le requérant désire lotir sa propriété de sorte à créer le lot 2023-1 d'une superficie de 6,07 hectares et un restant de terrain.

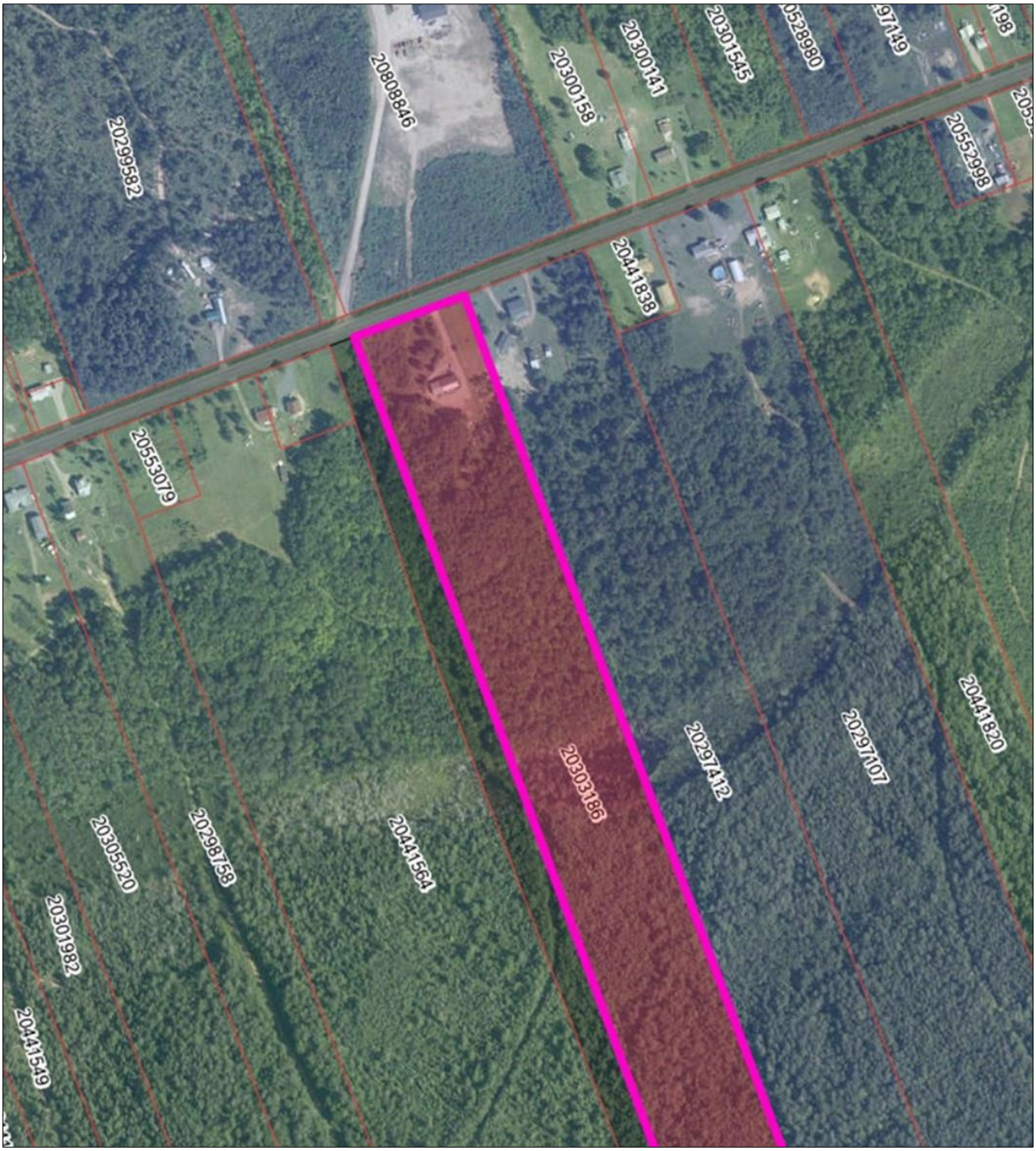
Demande: Permettre le lot 2023-1 et le restant de terrain avec des largeurs de 50,25 mètres au lieu de 54 mètres (Arrêté no. 2023-03, article 17, annexe 1).

Raison de la demande: Le requérant désire exécuter les conditions du divorce.

LOCALISATION



PHOTO


20441820
20297107
20297412
20303186
20441838
20552998
20553079
20441564
20298758
20305520
20301982
20441549
20299582
20808846
20300158
20300141
20301545
20528980
20297149

ANALYSE

Demande : Permettre le lot 2023-1 et le restant de terrain avec des largeurs de 50,25 mètres au lieu de 54 mètres.

Numéro du lot à l'étude	Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Restant	2023-03	17	54 m	50,25 m	3,75 m

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

Cette demande entraine un passage devant la CSR étant donné que les largeurs proposées pour le lot 2023-1 et du restant de terrain ne rencontrent pas les normes minimales prescrites à l'intérieur de l'arrêté de lotissement de la municipalité des Hautes-Terres. La demande est donc nécessaire et justifiable.

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

La demande de dérogation est jugée mineure, soit de 6,9 %. Aussi, la demande est jugée raisonnable étant donné qu'il ne serait pas possible de lotir le terrain différemment, compte tenu de la configuration de celui-ci.

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

Ce projet est situé dans un secteur rural de la municipalité des Hautes-Terres. Ce coin est occupé par plusieurs habitations permanentes avec peu d'usages commerciaux. La plupart des habitations sont situées sur de grands lots dont plusieurs furent créés avant l'adoption de l'arrêté provincial sur le lotissement.

Le projet consiste essentiellement à diviser la terre directement en deux lots, en parts égales. La taille du lot 2023-1 correspond à l'entente conclue afin de régler un problème de séparation conjugale.

La distance séparatrice entre la maison et la limite ouest du lot 2023-1 respecte les dispositions minimales prescrites par l'arrêté provincial sur la construction.

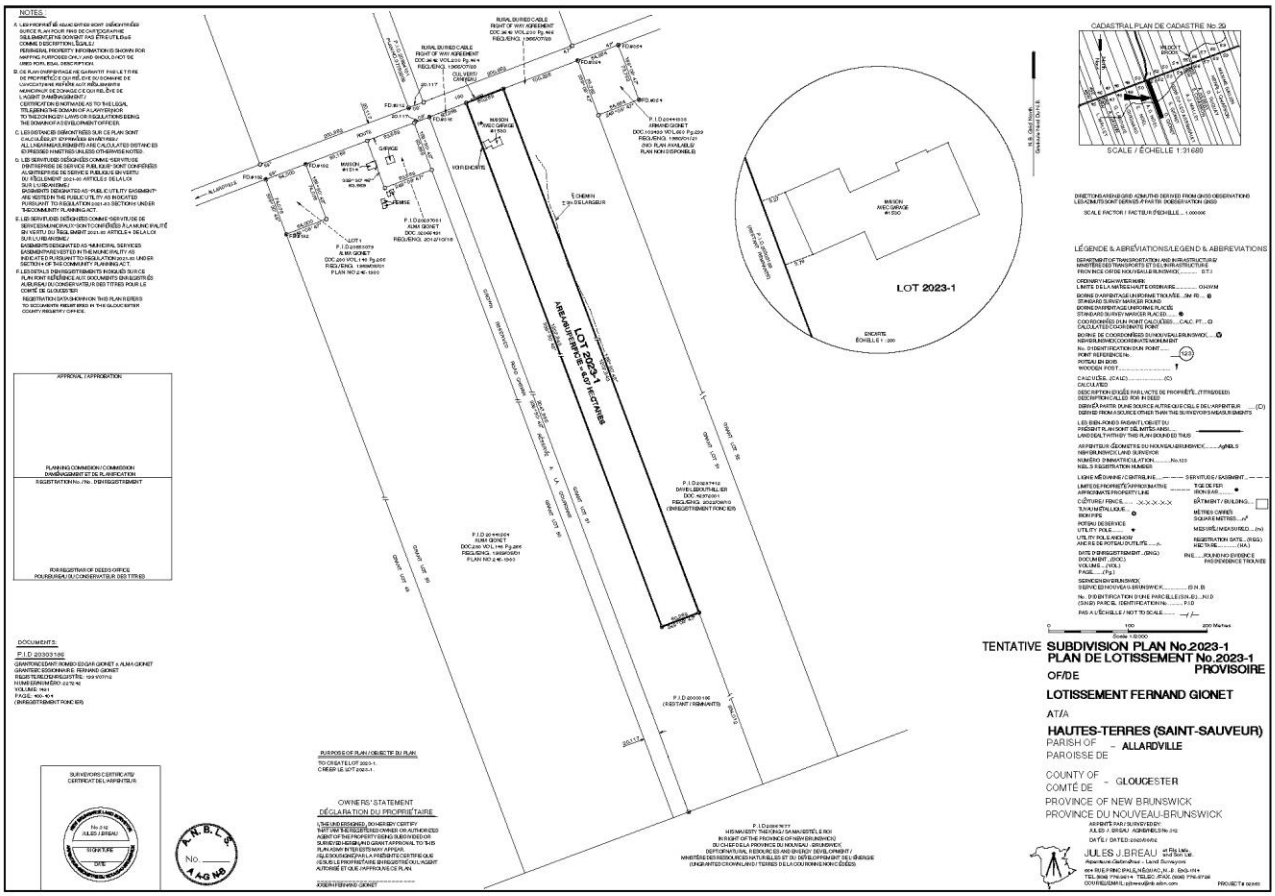
En mettant ces faits en perspective, la demande respecte les principes législatifs et le caractère du voisinage.

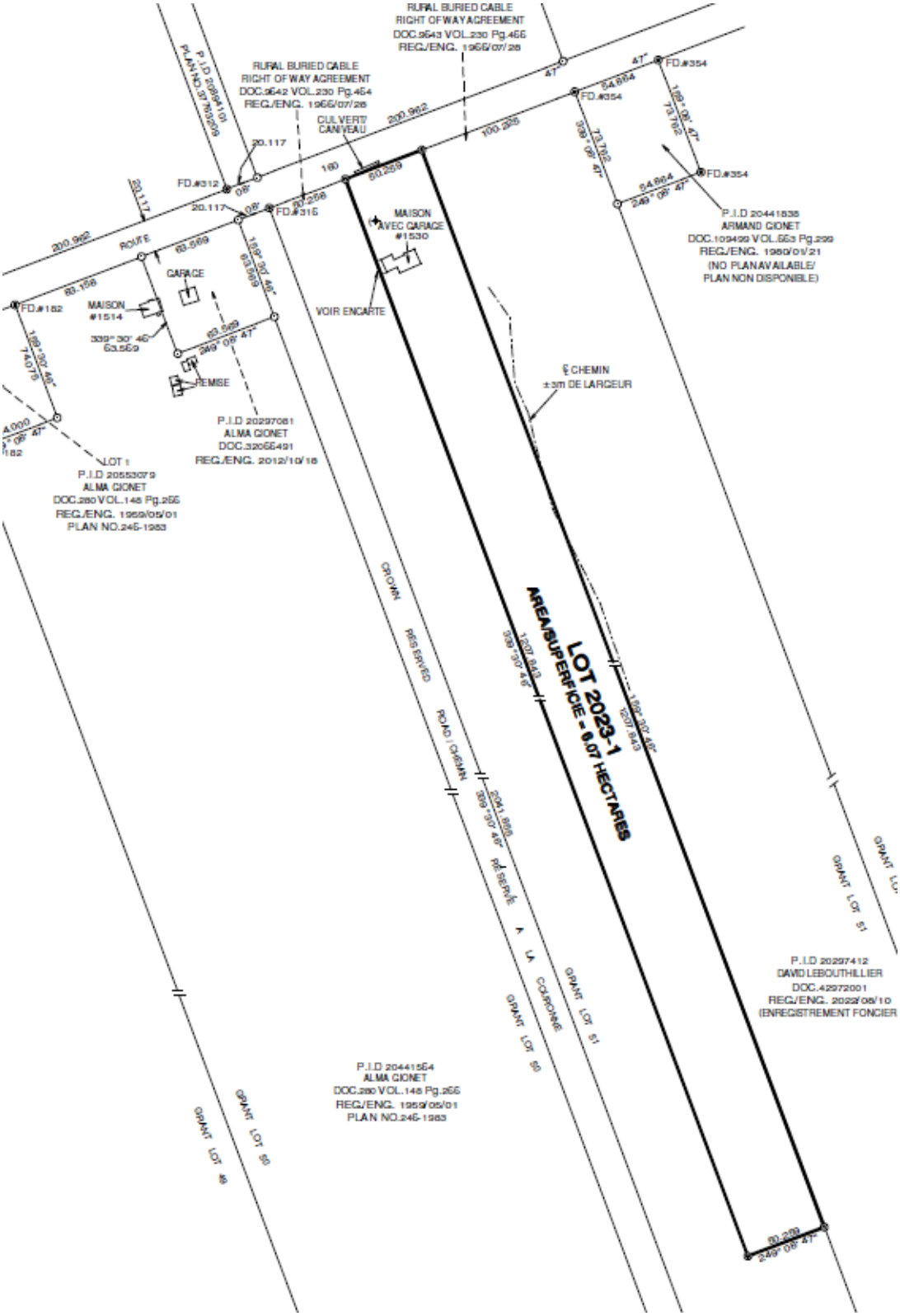
RECOMMANDATION

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

ANNEXES

A - PLAN DE LOTISSEMENT




RURAL BURIED CABLE
RIGHT OF WAY AGREEMENT
DOC.9643 VOL.230 Pg.466
REG./ENG. 1966/07/26
RURAL BURIED CABLE
RIGHT OF WAY AGREEMENT
DOC.9642 VOL.230 Pg.464
REG./ENG. 1966/07/26
CULVERT/
CANIVEAU
P.I.D 20294101
PLAN NO.37-703/209
FD.#312
FD.#315
FD.#354
FD.#182
ROUTE
GARAGE
MAISON
#1514
REMISE
MAISON
AVEC GARAGE
#1530
VOIR ENCARTE
℄ CHEMIN
±3m DE LARGEUR
P.I.D 20441535
ARMAND GIONET
DOC.109499 VOL.553 Pg.299
REG./ENG. 1980/01/21
(NO PLAN AVAILABLE/
PLAN NON DISPONIBLE)
P.I.D 20297061
ALMA GIONET
DOC.32056491
REG./ENG. 2012/10/18
LOT 1
P.I.D 20553079
ALMA GIONET
DOC.280 VOL.148 Pg.266
REG./ENG. 1959/05/01
PLAN NO.246-1983
LOT 2023-1
AREA/SUPERFICIE - 8.07 HECTARES
GROWN RESERVED ROAD / CHEMIN
RÉSERVÉ À LA COURONNE
GRANT LOT 51
GRANT LOT 50
GRANT LOT 49
P.I.D 20297412
DAVID LEBOUTHILLIER
DOC.42972001
REG./ENG. 2022/08/10
(ENREGISTREMENT FONCIER
P.I.D 20441564
ALMA GIONET
DOC.280 VOL.148 Pg.266
REG./ENG. 1959/05/01
PLAN NO.246-1983