

# DEMANDE DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

## Rapport technique du service d'urbanisme

### ANNEXE 1

Nom du lotissement : Colette E. Robichaud

N° de dossier : 6542

N° de requête : 42099

Localisation : Shippagan (Baie de Petit-Pokemouche)

NID : 20173332

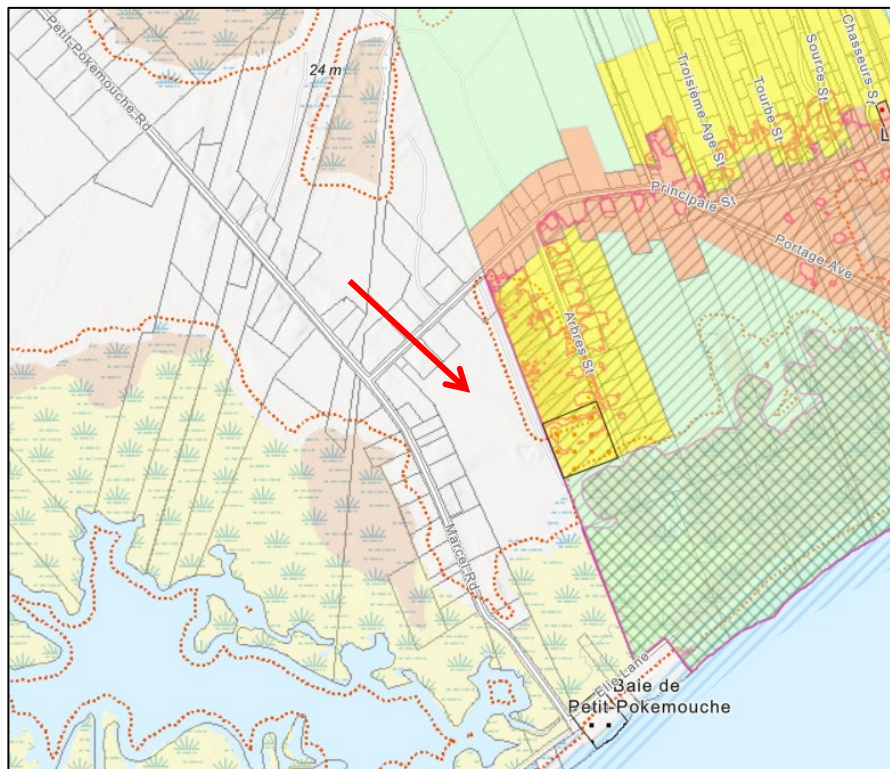
Zonage : Aucun

### DESCRIPTION

**Aménagement proposé** : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot 2024-1 d'une superficie de 4050 m<sup>2</sup> et un restant de terrain.

**Demande** : Permettre le lot 2024-1 avec une largeur de 50,86 mètres au lieu de 54 mètres et permettre le restant de terrain avec une largeur de 24 mètres au lieu de 54 mètres (Arrêté no. 50-2023, article 18, annexe 1).

### LOCALISATION



PHOTO



ANALYSE

**Demande : Permettre le lot 2024-1 avec une largeur de 50,86 mètres au lieu de 54 mètres et permettre le restant de terrain avec une largeur de 24 mètres au lieu de 54 mètres.**

Numéro du lot à l'étude	Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Restant	50-2023	18	54 m	24 m	30 m
Lot 2024-1	50-2023	18	54 m	50,86 m	3,13 m

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

Cette demande entraîne un passage devant le CRP étant donné que la largeur proposée pour le lot 2024-1 et pour le restant de terrain ne rencontrent pas les normes minimales prescrites par l'arrêté de lotissement de la municipalité de Shippagan. La demande est donc nécessaire et justifiable.

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

La demande de dérogation pour le lot 2024-1 est considérée comme mineure, soit de 5,8 %, et majeure pour le restant de terrain, soit de 55,5 %. Cependant, ces demandes sont jugées raisonnables étant donné qu'il est difficile de lotir ce terrain différemment tout en conservant le restant de terrain sans qu'il soit enclavé.

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

En ce qui concerne le lot 2024-1, bien que la largeur soit réduite d'un peu plus de 3 mètres par rapport aux normes exigées, la superficie proposée est néanmoins amplement suffisante pour y installer un système d'évacuation des eaux usées et un puits artésien. De plus, la largeur proposée de ce lot s'apparente grandement avec la taille des lots situés dans le périmètre immédiat de ce lotissement.

Ce lotissement est situé dans un secteur de la municipalité de Shippagan où les chemins, les routes et les rues de lotissement relèvent du ministère des Transports et de l'Infrastructure.

La largeur de 24 mètres du lot restant correspond aux normes prescrites pour la création d'une rue publique ou privée. Ce couloir d'une largeur de 24 mètres peut servir à développer une partie du restant de terrain. Ledit restant est composé d'une partie boisée et une partie marécageuse. Selon nos estimés, il pourrait rester environ de 18 à 20 acres de terrain développable sur le restant. Cependant, pour y permettre un développement de lots, il faudrait une ou deux connexions avec une rue adjacente. Étant donné la présence de terres humides et de bâtiments existants, cette opération s'avère difficile au nord par la rue des Arbres, mais légèrement plus probable au sud par la rue Marcel.

Néanmoins, il est important de noter que les plus récentes études réalisées par les spécialistes en zones côtières et sur les changements climatiques démontrent clairement que ce secteur est à risque en cas d'inondations. Par ce fait, le développement du restant de terrain s'avère difficilement souhaitable à moyen et long termes.

Selon le *Règlement sur les Déclarations d'intérêt public*, nous devons prendre en considération les déclarations émises sur les zones inondables et les zones à risques naturels. Par conséquent, voici les extraits du règlement qui s'appliquent dans le cadre de la présente demande :

### **Déclaration d'intérêt public sur les zones inondables et les zones à risques naturels**

6(1) En ce qui concerne les zones inondables et les zones à risques naturels, la gestion de l'aménagement dans ces zones afin d'améliorer la santé et la sécurité et de limiter les coûts sociaux, environnementaux et économiques que supportent la province, ses gouvernements locaux et ses résidents constitue une priorité et un intérêt publics.

6(2) Sont établies les politiques relatives aux zones inondables et aux zones à risques naturels suivantes :

- a) déterminer quelles sont les zones inondables et les zones à risques naturels à l'aide de la cartographie provinciale des risques d'inondation, de la cartographie provinciale de l'érosion et d'autres ressources;
- b) favoriser l'utilisation des terres et l'aménagement des zones qui ne sont pas inondables ou à risques naturels;
- c) favoriser l'utilisation des terres et un aménagement qui ne sont pas susceptibles d'accroître les dangers et les coûts associés aux inondations et aux risques naturels;
- d) favoriser l'utilisation des terres et un aménagement qui intègrent des mesures d'atténuation des inondations et des risques naturels ou qui sont appropriées pour les zones exposées aux risques naturels.

En prenant en considération les principes législatifs, le caractère du voisinage en est affecté par le fait que les risques d'inondations peuvent avoir un impact sur les coûts associés aux inondations et aux risques naturels sur ces propriétés.

#### RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande, la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain, moyennant l'ajout de la note suivante sur le plan final de lotissement : « **Zone sujette au Règlement sur les modifications des cours d'eau et des terres humides (REG 90-80) de la Loi sur l'assainissement de l'eau** ».

# DEMANDE DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

## Rapport technique du service d'urbanisme



### ANNEXE

### A - PLAN DE LOTISSEMENT

**NOTES**

A. LES PROPRIÉTÉS ADJACENTES SONT DÉROGÉES SUR LE PLAN POUR FAIRE DE L'ARTICULATION COLLECTIVE ET NE DOIVENT PAS ÊTRE CONSIDÉRÉES COMME DÉROGATION. (LEGAL ADJACENT PROPERTIES ARE DEROGATED IN SHOWING SHARED JURISDICTION AND ARE BEING USED FOR LEGAL DESCRIPTION.)

B. CE PLAN D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE EST UN PROJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE (ZONING BY-LAW) ET N'EST PAS EN VIGUEUR. TOUTE DÉROGATION À UN ORDRE DE LOTISSEMENT DOIT ÊTRE CONSIDÉRÉE EN CONJONCTION AVEC LE PLAN D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE EN VIGUEUR.

C. LES DÉROGATIONS DÉROGÉES SUR LE PLAN SONT CALCULÉES ET DÉROGÉES À L'ÉCHELLE DE 1:1000. TOUTES LES DÉROGATIONS DÉROGÉES À L'ÉCHELLE DE 1:1000 DOIVENT ÊTRE CONSIDÉRÉES EN VIGUEUR. (DEROGATED PROPERTIES ON THE PLAN ARE CALCULATED AND DEROGATED AT THE SCALE OF 1:1000.)

D. LES DÉROGATIONS DÉROGÉES COMME DÉROGATIONS DÉROGÉES À L'ÉCHELLE DE 1:1000 DOIVENT ÊTRE CONSIDÉRÉES EN VIGUEUR. (DEROGATED PROPERTIES ON THE PLAN ARE CALCULATED AND DEROGATED AT THE SCALE OF 1:1000.)

E. LES DÉROGATIONS DÉROGÉES COMME DÉROGATIONS DÉROGÉES À L'ÉCHELLE DE 1:1000 DOIVENT ÊTRE CONSIDÉRÉES EN VIGUEUR. (DEROGATED PROPERTIES ON THE PLAN ARE CALCULATED AND DEROGATED AT THE SCALE OF 1:1000.)

F. LES DÉTAILS DES DÉROGATIONS DÉROGÉES À L'ÉCHELLE DE 1:1000 DOIVENT ÊTRE CONSIDÉRÉES EN VIGUEUR. (DEROGATED PROPERTIES ON THE PLAN ARE CALCULATED AND DEROGATED AT THE SCALE OF 1:1000.)

**APPROVAL / APPROBATION**

**P.L.M. / COMMISSION D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT**

**P.L.M. / COMMISSION D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT**

**FOR REGISTRATION OF ZONING OFFICE / POUR BUREAU D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT**

**DOCUMENTS:**

PD 20173262  
DECLARATION DE LA ZONE (ZONING BY-LAW)  
REGISTRATION DE LA ZONE (ZONING BY-LAW)  
AMÉNAGEMENT DE LA ZONE (ZONING BY-LAW)

**PROVISOIRE**

**OWNERS STATEMENT / DÉCLARATION DU PROPRIÉTAIRE**

I, the undersigned, owner of the property, hereby certify that the information contained herein is true and correct to the best of my knowledge and belief, and that I have no knowledge of any facts which might render this statement untrue or misleading.

**COORDONNÉES VALÉES (MÉTRES CSRS)**

Date	Point	Nord	Ouest
1	1	480 128 50	1 502 888 21
2	1	480 128 50	1 502 888 21
3	1	480 128 50	1 502 888 21
4	1	480 128 50	1 502 888 21
5	1	480 128 50	1 502 888 21
6	1	480 128 50	1 502 888 21
7	1	480 128 50	1 502 888 21
8	1	480 128 50	1 502 888 21
9	1	480 128 50	1 502 888 21
10	1	480 128 50	1 502 888 21

**PURPOSE OF PLAN / OBJECTIF DU PLAN**

TO CREATE LOT 2024-1  
POUR CRÉER LE LOT 2024-1

**PLAN DE LOTISSEMENT No.2024-1**  
**SUBDIVISION PLAN No.2024-1**  
OF/DE  
**LOTISSEMENT**  
**COLETTE E. ROBICHAUD**  
**ATA**  
**SHIPPAGAN (BAIE DE PETIT-POKEMOUCHE)**

**PARISH OF/PAROISSE DE SHIPPAGAN**  
**COUNTY OF/COMITÉ DE GLOUCESTER**

**PROVINCE OF NEW BRUNSWICK**  
**PROVINCE DU NOUVEAU-BRUNSWICK**

**APPROVED FOR BY/APProuvé par**  
PHILIPPE J. BREAU 2024.02.20

**DATED/DATE:** 2024.02.20

**JULIES J. BREAU**  
Associée-Adjointe - Land Services  
666 Rue Principale, Shippagan, N.B. E2C 2S6  
Tél. 506-754-6828  
Télé. 506-754-6828  
COURR.ÉLECT. jbreau@csr.com

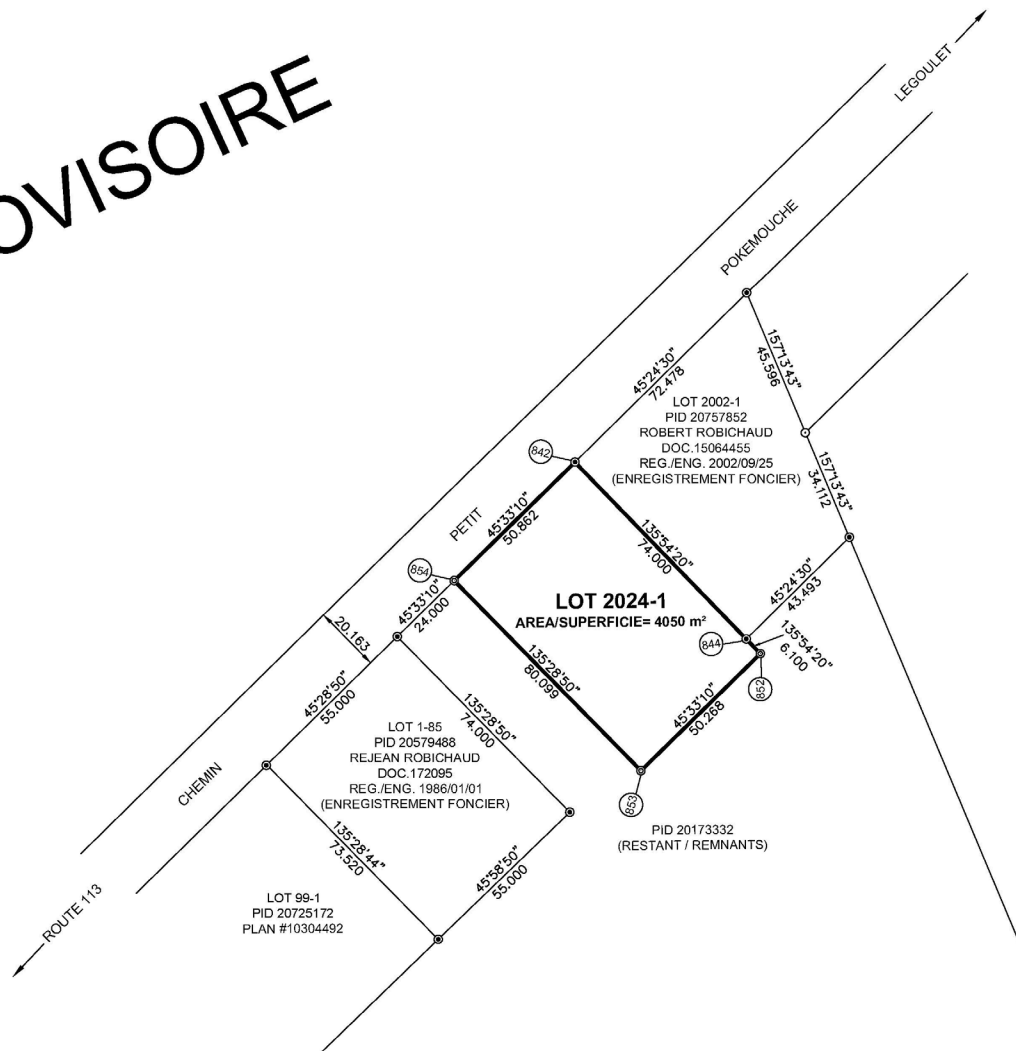
**PROVISOIRE**

# DEMANDE DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

## Rapport technique du service d'urbanisme



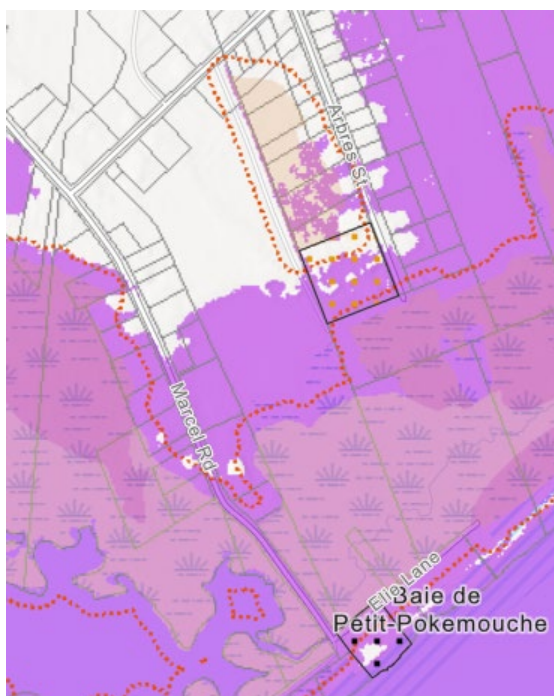
PROVISOIRE



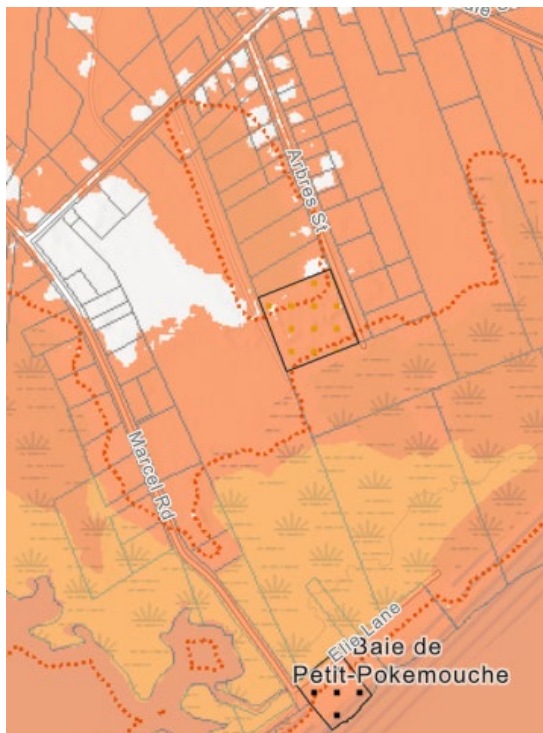
**B – CARTES CHANGEMENTS CLIMATIQUES**



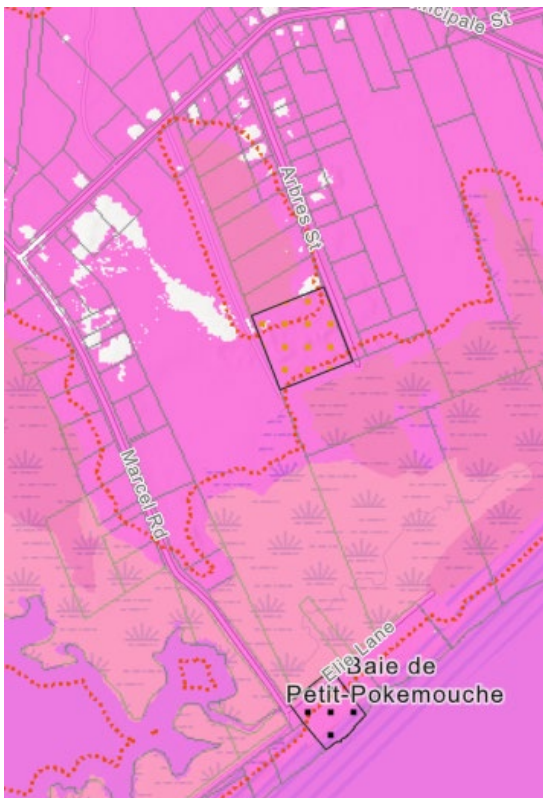
**Inondation actuelle à récurrence de 20 ans : probabilité annuelle de dépassement de 5 %.**



**Inondation actuelle à récurrence de 100 ans : probabilité annuelle de dépassement de 1 %**

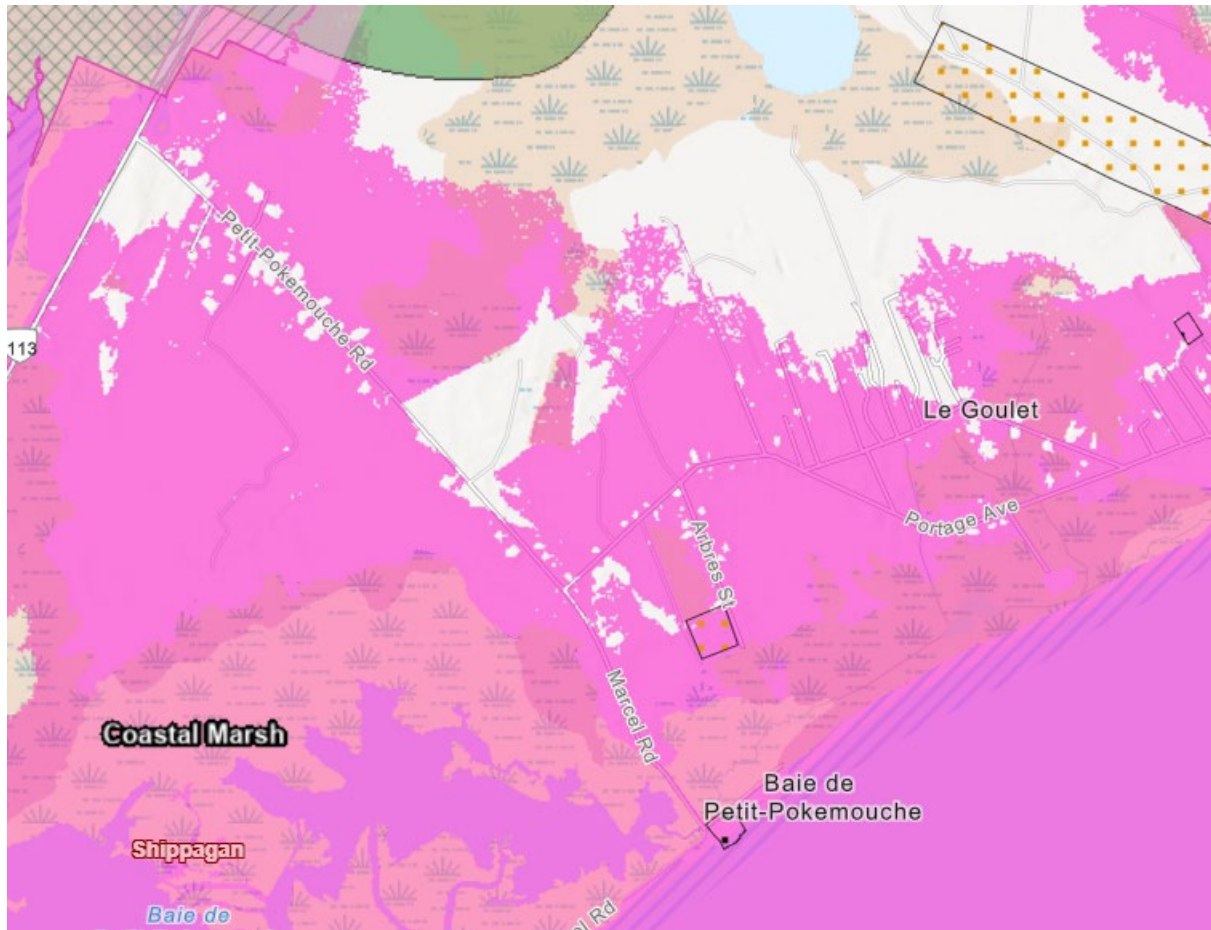


**Inondation en 2100 compte tenu des changements climatiques, à récurrence de 20 ans : probabilité annuelle de dépassement de 5 %**



**Inondation en 2100 compte tenu des changements climatiques, à récurrence de 100 ans : probabilité annuelle de dépassement de 1 %**





**Inondation en 2100 compte tenu des changements climatiques, à récurrence de 100 ans : probabilité annuelle de dépassement de 1 %**

# DEMANDE DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

## Rapport technique du service d'urbanisme



### ANNEXE 2

Nom du lotissement : Succession Léo Paul Losier et Martin Losier

N° de dossier : 6543

N° de requête : 42121

Localisation : Tracadie (Sainte-Rose)

NID : 20071015 et 20534061

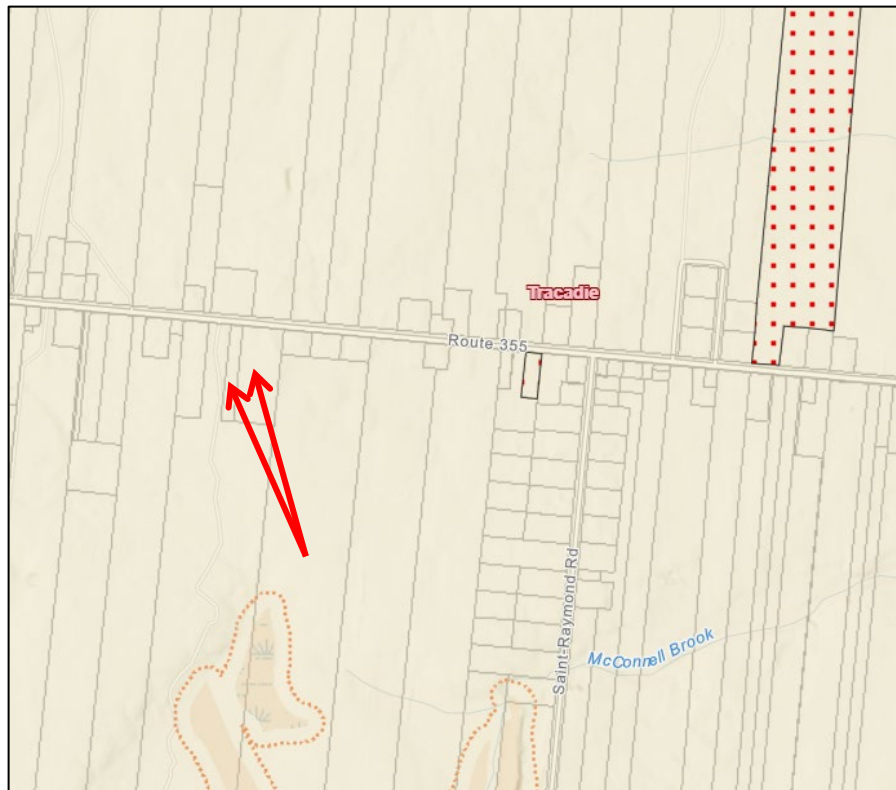
Zonage : RU (rural)

### DESCRIPTION

**Aménagement proposé** : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot 2024-1 d'une superficie de 5200 m<sup>2</sup>, le lot 2024-2 d'une superficie de 4041 m<sup>2</sup> et le lot 2024-3 d'une superficie de 1,13 hectare.

**Demande** : Permettre le lot 2024-1 avec une largeur de 26,69 mètres au lieu de 54 mètres; Permettre les lots 2024-2 et 2024-3 avec une largeur de 40 mètres chacun au lieu de 54 mètres (Arrêté no. 030-00-2019, article 90, tableau 5).

### LOCALISATION



PHOTO



### ANALYSE

**Demande : Permettre le lot 2024-1 avec une largeur de 26,69 mètres au lieu de 54 mètres. Permettre les lots 2024-2 et 2024-3 avec une largeur de 40 mètres chacun au lieu de 54 mètres.**

Numéro du lot à l'étude	Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
2024-1	030-00-2019	90	54 m	26,69 m	27,31 m
2024-2	030-00-2019	90	54 m	40 m	14 m
2024-3	030-00-2019	90	54 m	40 m	14 m

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

Cette demande entraîne un passage devant le CRP étant donné que les largeurs proposées pour les lots 2024-1, 2024-2 et 2024-3 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 dérogation sont jugées comme majeures, soit de 50,57 % pour le lot 2024-1 et de 25,92 % pour les lots 2024-2 et 2024-3. Cependant, les demandes sont jugées raisonnables étant donné que le lot 2024-1 se trouve agrandi par cette opération cadastrale. De plus, dans le cas des lots 2024-2 et 2024-3, cette opération va régler un problème d'encombrement des bâtiments.

#### **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 dominé 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 exécuter le testament de M. Léo Paul Losier et à régler des problèmes d'encombrement des bâtiments.

En ce qui concerne la dérogation pour le lot 2024-1, cette opération va permettre à ce que le garage soit localisé complètement sur le bon terrain. De plus, ce lot se trouve agrandi par ce projet, ce qui améliore sa situation cadastrale.

Relativement aux dérogations pour les lots 2024-2 et 2024-3, ce lotissement va permettre que les deux maisons existantes soient localisées sur des lots distincts, ce qui rencontre l'esprit de la réglementation. À noter qu'un permis fut émis le 26 mai 1997 pour construire une habitation sur le lot 2024-2, ce qui a créé ce problème d'encombrement des bâtiments. Chacune des maisons est déjà desservie avec son propre puits artésien et son système d'évacuation des eaux usées.

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 de ces propriétés.



# DEMANDE DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

## Rapport technique du service d'urbanisme

