

ANNEXE 1

Nom du propriétaire : Philippe Allain

Nom du demandeur : Philippe Allain

N° de dossier : 23829

N° de requête : 41352

Localisation : 29, rue Ferdinand, Néguaac

Superficie du lot : 1 235 m² (0,3 acre)

NID : 40448755

Zonage : C (côtière) et M1 (Résidentielles, commerciales, industrielles et institutionnelles)

DESCRIPTION

Aménagement proposé : Le requérant, monsieur Philippe Allain, souhaite construire un garage détaché d'une grandeur de 111,5 m² et d'une hauteur de 6 m. Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter deux dispositions du Plan rural de Néguaac.

Demande : Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (garage détaché) d'une hauteur de 6 m au lieu de 3,6 m, soit la hauteur du bâtiment principal. Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (garage détaché) d'une superficie de 111,5 m² au lieu d'un maximum de 97,5 m², soit la superficie du bâtiment principal. (Plan rural de Néguaac 99-33, Articles 10.6 (1)a) et 10.6(1)d) i))

Raison de la demande : Réaliser le projet tel que proposé.

LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSE

Demande : Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (garage détaché) d'une hauteur de 6 m au lieu de 3,6 m, soit la hauteur du bâtiment principal. Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (garage détaché) d'une superficie de 111,5 m² au lieu d'un maximum de 97,5 m², soit la superficie du bâtiment principal.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Plan rural de Néguac no. 99-33	10.6 (1)a)	3,6 m	6 m	2,4 m
	10.6(1)d) i)	97,5 m ²	111,5 m ²	14 m ²

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

Ces demandes ne sont pas nécessaires étant donné que le requérant peut construire un garage détaché avec une hauteur et une superficie conformes au plan rural du village de Néguac. Le requérant justifie sa demande afin de pouvoir réaliser son projet tel que proposé.

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

Les demandes sont majeures. Elles touchent deux dispositions régissant la superficie et la hauteur des bâtiments accessoires dans une zone C (côtière), soit un maximum de 97,5 m² et une hauteur maximum de 3,6 m qui sont la superficie et la hauteur de la maison. Cependant, cette demande est considérée raisonnable puisque la superficie et la hauteur proposées pour le garage ne sont pas excessives.

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

Le plan rural en vigueur ne restreint peut-être pas le nombre de bâtiments accessoires, mais limite plutôt son coefficient du sol à 10% de l'ensemble de ses bâtiments afin d'assurer le fonctionnement du site, de conserver l'homogénéité dans le gabarit des bâtiments et de quand même limiter le nombre de bâtiments et constructions accessoires. Pour un lot de 4 000 m² et moins avec un bâtiment principal de plus de 90 m², le plan rural autorise un bâtiment accessoire de la même superficie que le bâtiment principal et à la hauteur du bâtiment principal (sauf en zone M1). Ceci porte sur un principe de ne pas nécessairement contrôler le nombre de bâtiments accessoires que l'on peut retrouver sur une propriété, mais plutôt la superficie au sol que l'on peut construire. Donc, plus le terrain est grand, plus le nombre de bâtiments accessoires peut être élevé.

Ici, le projet proposé est d'aménager un seul bâtiment accessoire d'une superficie de 111,5 m² au lieu de 97,5 m² et d'une hauteur de 6 m au lieu d'une hauteur de 3,6 m. Cette demande irait à l'encontre des normes du plan rural. Cependant, elles n'iraient pas à l'encontre du caractère du voisinage puisque l'on retrouve un entrepôt sur la propriété adjacente (voir Annexe E) à celle à l'étude. La présence d'une haie, d'arbres matures et d'une façade avant proposée du bâtiment (7,3 m) moins large que la façade avant du bâtiment principal (± 11 m) font en sorte que tous ces éléments atténueraient l'impact visuel du garage proposé. De plus, tous les lots situés entre la propriété à l'étude et la rue Principale se trouvent en zone M1 où aucune hauteur maximale n'est requise pour un bâtiment accessoire, ce qui fait que le bâtiment proposé ne serait pas mal intégré dans son environnement.

RECOMMANDATION

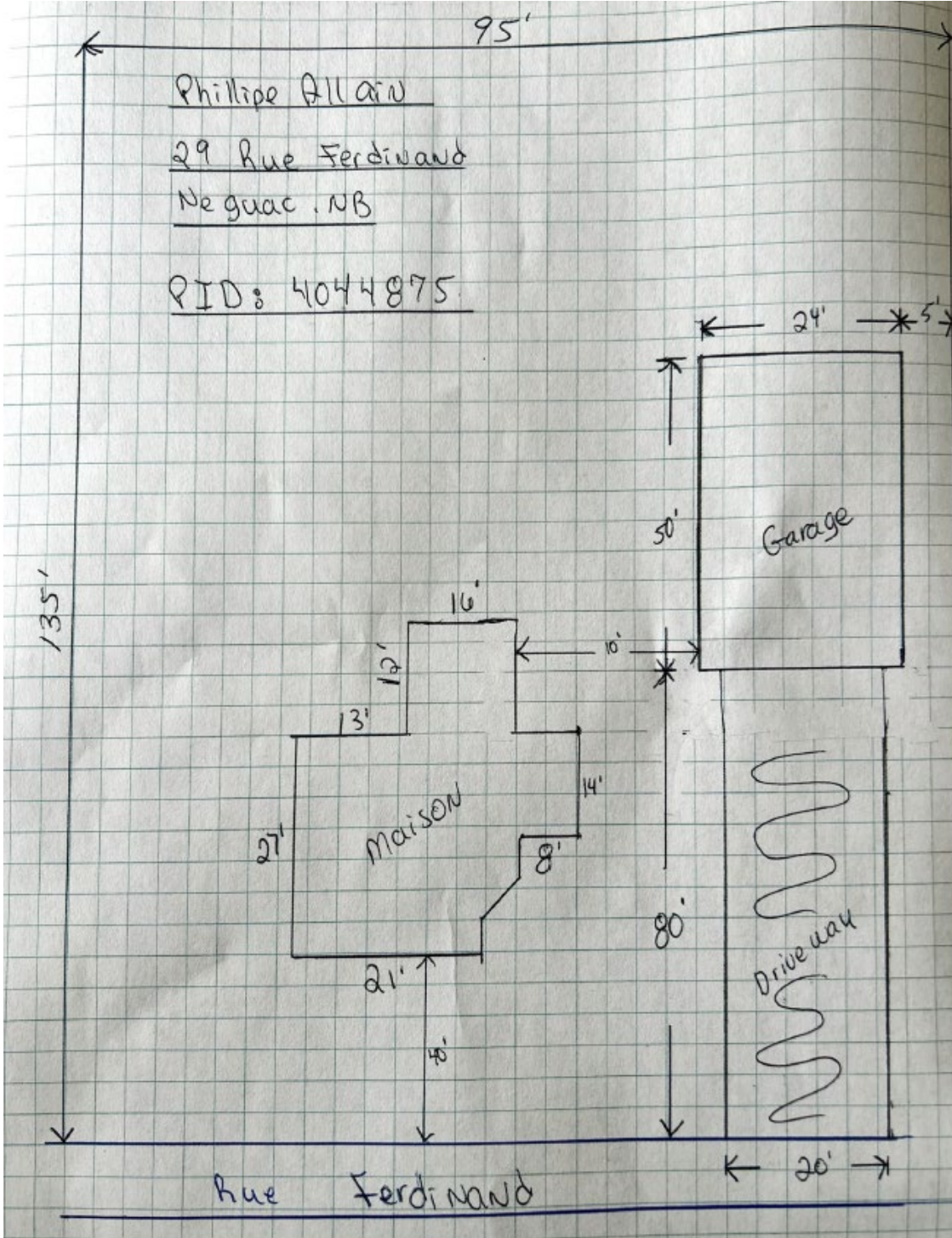
Après analyse du dossier et en considérant la localisation de la propriété, l'équipe technique recommande les dérogations afin de permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (garage détaché) d'une hauteur de 6 m au lieu de 3,6 m, soit la hauteur du bâtiment principal et d'une superficie de 111,5 m² au lieu d'un maximum de 97,5 m², soit la superficie du bâtiment principal, considérant cet aménagement souhaitable pour la propriété à l'étude.

ANNEXES

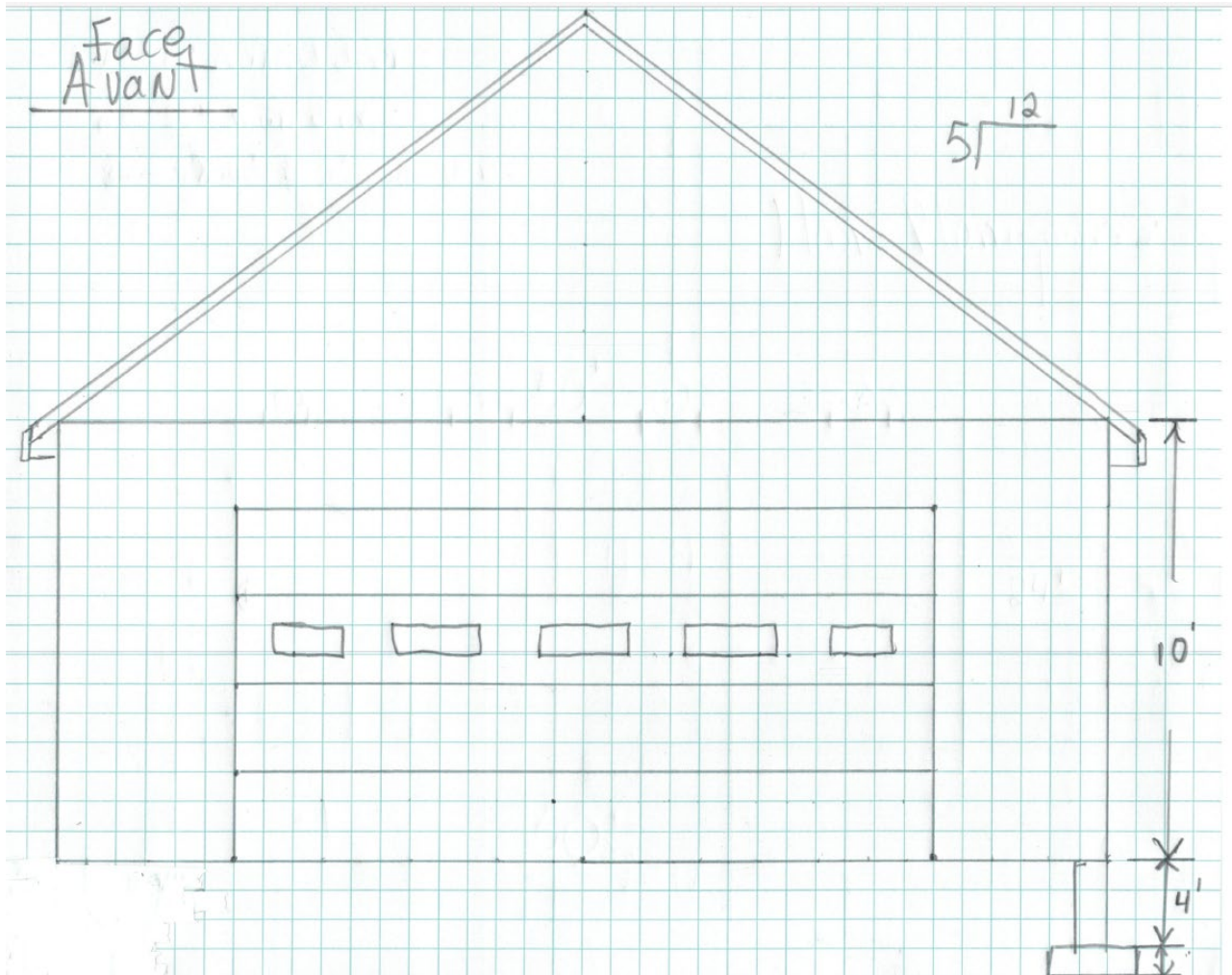
A – CARTE DE LOCALISATION (ARC READER, 2022 ET CONNECTEXPLORER, 2016)



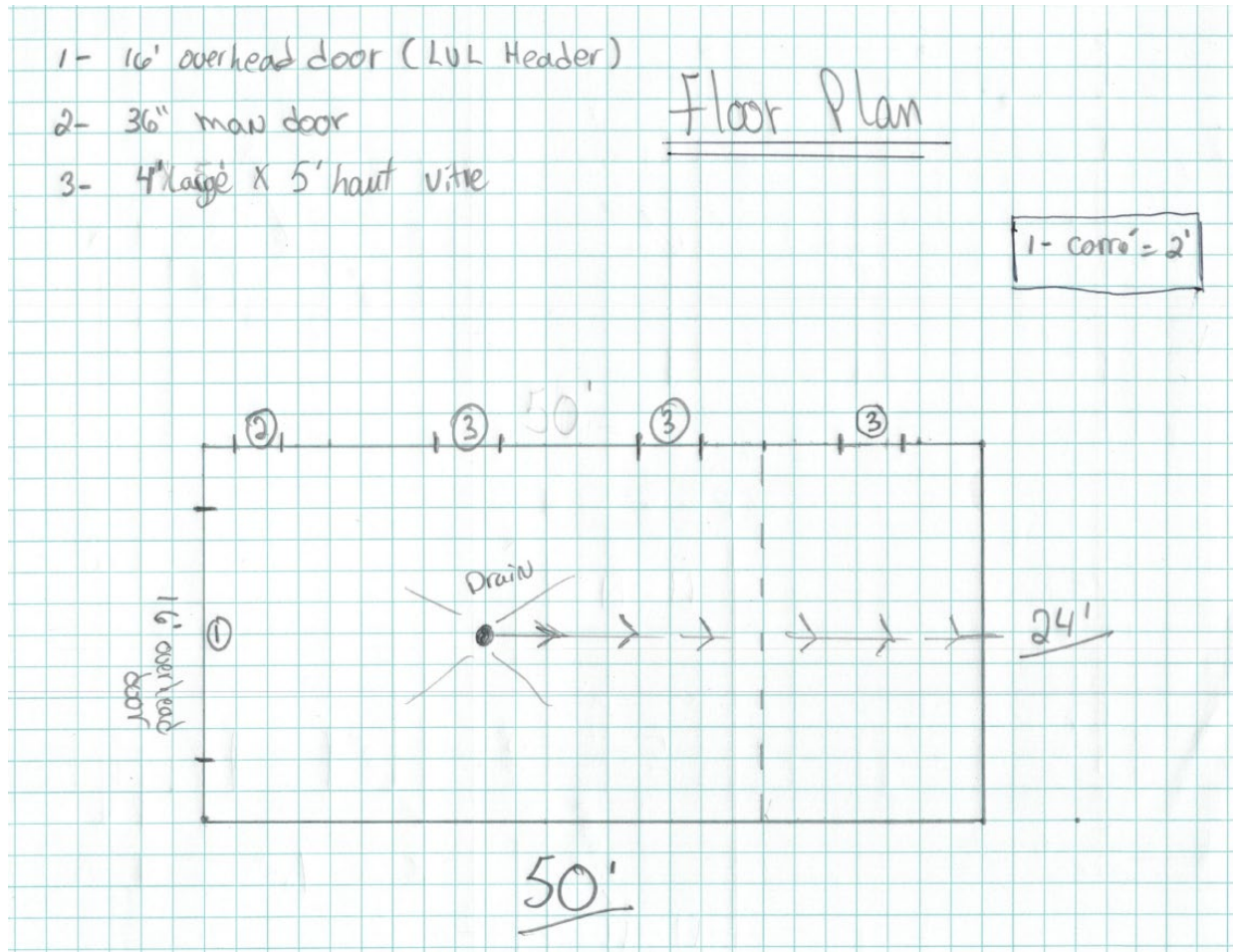
B - PLAN D'IMPLANTATION FOURNI PAR LE REQUÉRANT



C – FAÇADE AVANT DU BÂTIMENT PROPOSÉ FOURNIE PAR LE REQUÉRANT



D - PLAN DE PLANCHER FOURNI PAR LE REQUÉRANT



E – ENTREPÔT SITUÉ SUR LA PROPRIÉTÉ ADJACENTE (GOOGLE MAPS, 2013)



PHOTOS



DEMANDE DE DÉROGATION /

Rapport technique du service d'urbanisme



ANALYSE

Demande : Permettre l'aménagement de deux (2) enseignes de façade au lieu d'une (1) par établissement lorsqu'un bâtiment compte plus d'un établissement commercial.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté no. 211	13.17.6.2c)	1 enseigne de façade	2 enseignes de façade	1 enseigne supplémentaire

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

Cette demande n'est pas une solution nécessaire puisque le commerce (Pizza Delight) possède déjà une enseigne de façade sur le bâtiment principal. La requérante justifie sa demande afin de pouvoir installer une enseigne avec éclairage sur le mur ouest du magasin Rossy puisque les clients de l'extérieur de la ville ne peuvent pas trouver le restaurant facilement.

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

Cette demande est majeure. Les dispositions régissant les enseignes de façade permettent une seule enseigne par établissement lorsqu'un bâtiment compte plus d'un établissement commercial. Ici, la requérante propose d'aménager une deuxième enseigne de façade sur le côté ouest du bâtiment (voir Annexe B). Cette enseigne sous forme de boîtier incluant des lumières LED afficherait le logo de la franchise. L'équipe technique est d'avis qu'il n'est pas souhaitable de multiplier le nombre d'enseignes sur un même bâtiment et considère cette demande excessive et non raisonnable.

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

Le principe est de permettre un affichage au commerçant en évitant la surcharge d'enseignes qui devient inesthétique. Par son nombre, cette demande va à l'encontre des principes retrouvés dans l'arrêté en vigueur. En 2014, un programme d'incitatif à l'amélioration des enseignes venant de la municipalité en collaboration avec le Comité de sauvegarde du patrimoine et l'ensemble des commerçants du centre commercial avait fait appel à un concepteur (designer) afin de revoir toutes les enseignes de ce bâtiment et un énorme travail avait été fait afin d'avoir une uniformité des enseignes. À l'exception d'une enseigne directionnelle située du côté est du bâtiment (voir photos), aucun commerce de cet établissement ne possède une deuxième enseigne de façade. Cette demande pourrait créer un précédent et ainsi inciter dans le futur tous les autres commerçants du centre commercial de s'afficher sur une autre façade du bâtiment.

RECOMMANDATION

L'équipe technique ne recommande pas cette demande de dérogation afin de permettre l'aménagement de deux (2) enseignes de façade au lieu d'une (1) par établissement lorsqu'un bâtiment compte plus d'un établissement commercial et ce, afin d'éviter une multiplication d'enseignes pour un même usage sur un bâtiment. Cette demande n'est pas considérée raisonnable ni souhaitable pour l'aménagement de cette propriété. L'équipe technique recommande à la requérante de rencontrer l'administration du centre commercial et voir avec eux à la possibilité de s'afficher sur l'enseigne autoportante existante.

B - PLAN D'ENSEIGNE FOURNI PAR LA REQUÉRANTE

Enseigne côté ouest du centred'achat
48"x 55"



130"



DEMANDE DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE 4

Nom du lotissement : Vicky Jean et Dany Ward

N° de dossier : 6495

N° de requête : 41378

Localisation : Route 313, Île de Lamèque (Pointe-Canot)

NID: 20209516 et 20201919

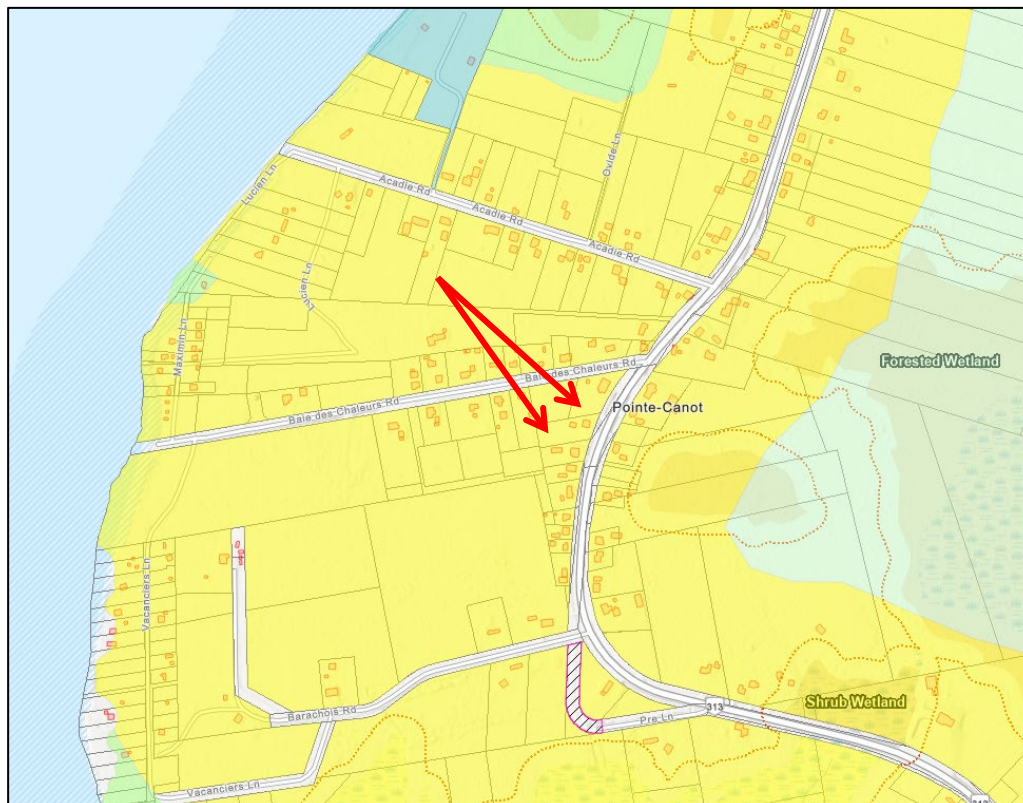
Zonage : M1 (mixte résidentiel, commercial, institutionnel et industriel)

DESCRIPTION

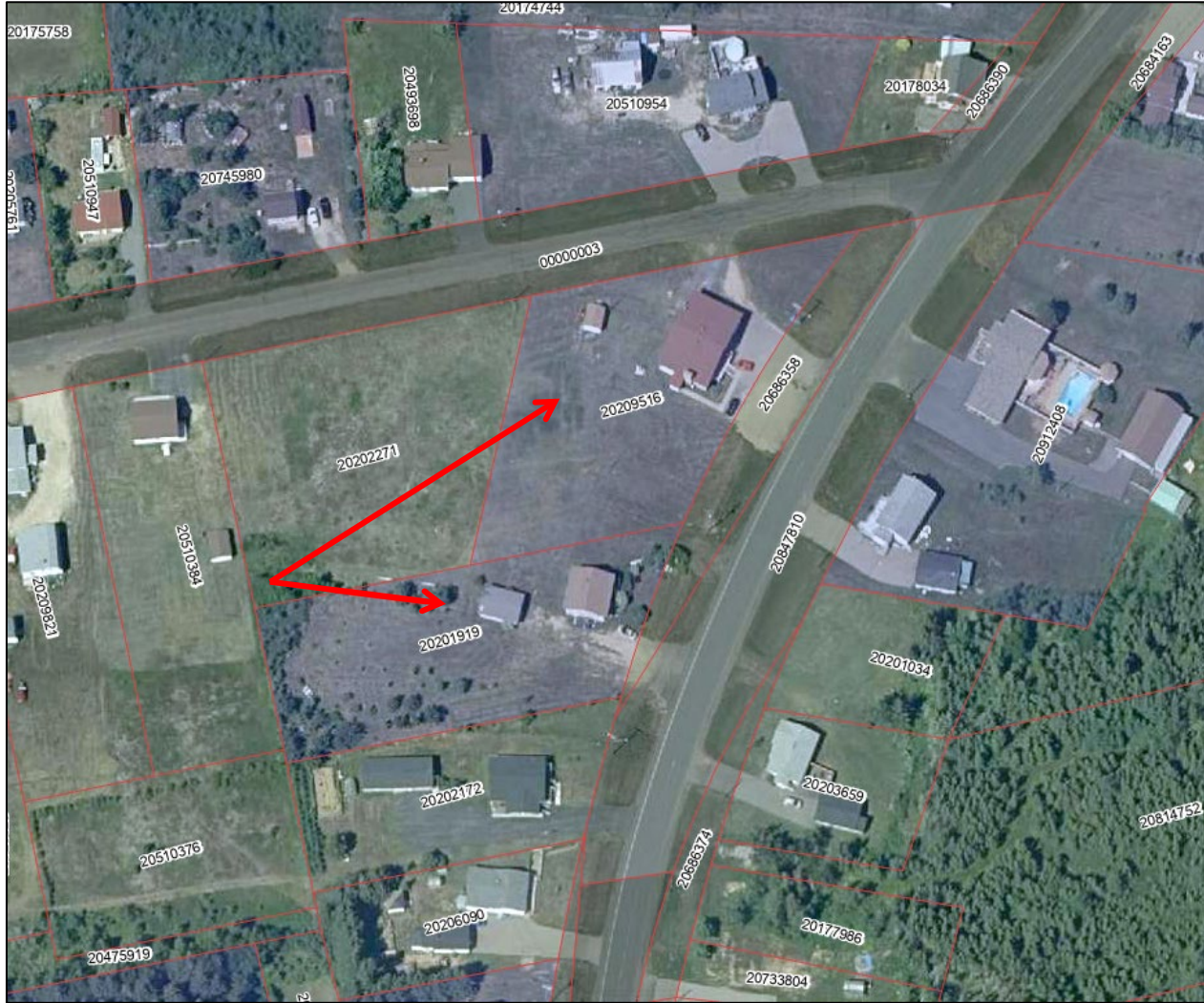
Aménagement proposé : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer les lots 2023-1 et 2023-2 d'une superficie de 3 465 m² chacun. À noter que le lot 2023-1 est occupé par un immeuble à logements contenant cinq (5) unités.

Demande : Permettre une superficie de 3 465 m² au lieu de 8 050 m² pour le lot 2023-1. Permettre une superficie de 3 465 m² au lieu de 4 000 m² et permettre une largeur de 41,54 mètres au lieu de 54 mètres pour le lot 2023-2 (Arrêté no. 7, article 17, annexe 1).

LOCALISATION



PHOTO



ANALYSE

Demande : Permettre une superficie de 3 465 m² au lieu de 8 050 m² pour le lot 2023-1. Permettre une superficie de 3 465 m² au lieu de 4 000 m² et permettre une largeur de 41,54 mètres au lieu de 54 mètres pour le lot 2023-2.

Numéro du lot à l'étude	Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
2023-1	7	17	8 050 m ²	3 465 m ²	4 585 m ²
2023-2	7	17	4 000 m ²	3 465 m ²	535 m ²
2023-2	7	17	54 m	41,54 m	12,46 m

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

Cette demande entraîne un passage devant le CRP étant donné que les superficies proposées pour les lots 2023-1 et 2023-2, ainsi que la largeur du lot 2023-2, ne rencontrent pas les normes minimales prescrites à l'intérieur de l'arrêté de lotissement de Île de Lamèque. La demande est donc nécessaire et justifiable.

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

Les demandes de dérogations pour les superficies des lots proposés sont jugées majeures, soit respectivement de 56,9 % pour le lot 2023-1 et de 13,3 % pour le lot 2023-2. En ce qui concerne la largeur du lot 2023-2, la demande est jugée raisonnable car ledit lot se trouve agrandi par cette opération cadastrale.

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

Ce projet consiste essentiellement à réaménager deux lots existants, soit les 20209516 (2023-1) et 20201919 (2023-2). Le propriétaire du lot 20209516 désire céder une partie de son terrain à sa fille, propriétaire du lot 20201919, soit la partie vis-à-vis une entrée existante. Par cette opération, la superficie du lot 20209516, qui est représenté par le 2023-1, se trouve grandement diminuée par rapport à son utilisation, soit un immeuble à logements contenant cinq (5) unités.

Le 28 avril 1992, nous avons émis un permis pour rénovation de l'immeuble à logements dans le but d'ajouter deux unités aux trois autres déjà existantes. D'une certaine façon, nous avons autorisé l'aménagement de cinq (5) logements dans un immeuble situé sur un lot n'ayant pas la superficie minimale pour ce volume d'occupation. Dans les circonstances, une autorisation des ministères concernés est requise.

Ici, nous sommes situés dans un secteur qui fut urbanisé bien avant l'entrée en vigueur de règlements en matière de lotissement. Ainsi, nous retrouvons de nombreux lots avec des dimensions bien en-deçà des normes prescrites par le règlement provincial sur le lotissement dans le périmètre immédiat du projet soumis.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande l'approbation de la demande, à condition que le requérant obtienne les approbations nécessaires de toutes les agences gouvernementales concernées.

ANNEXE 5

Nom du lotissement : Lotissement C.R. Inc.

N° de dossier : 6496

N° de requête : 41411

Localisation : Municipalité de Caraquet (Pokemouche)

NID: 20778650

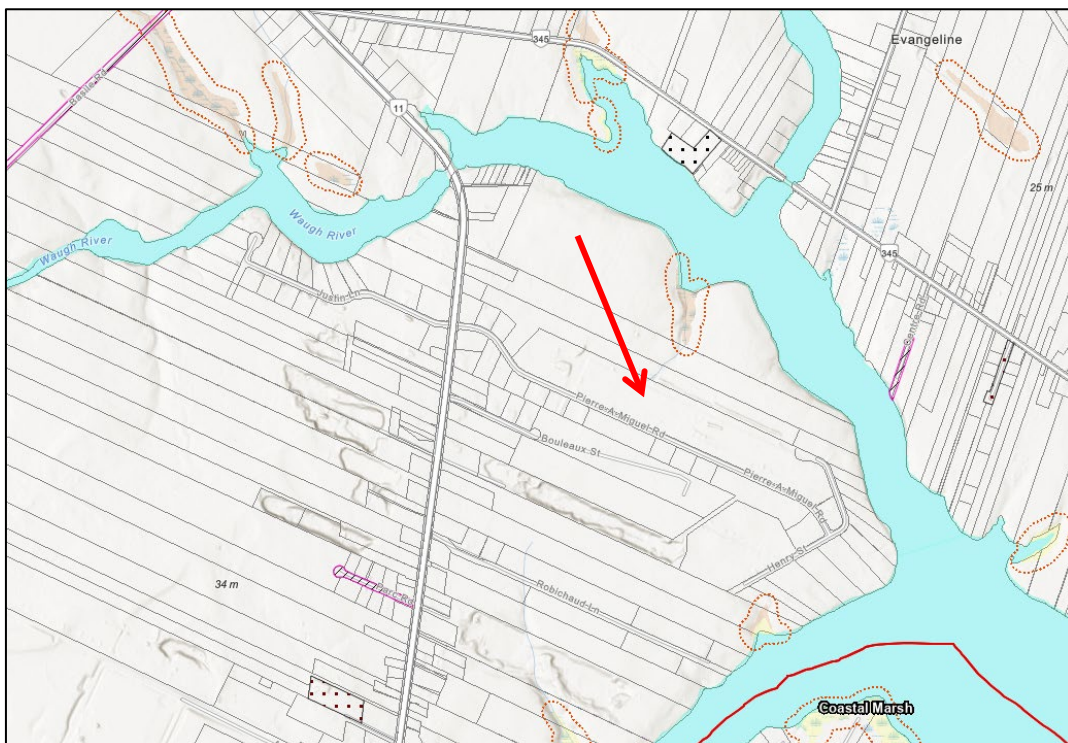
Zonage : Aucun

DESCRIPTION

Aménagement proposé : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer les lots 2023-22 à 2023-37.

Demande : Permettre le lot 2023-24 avec une largeur de 47 mètres au lieu de 54 mètres. Permettre un îlot ayant une longueur d'environ 394 mètres au lieu de 365 mètres entre la route 11 et le lot 2023-24. Permettre un îlot ayant une longueur d'environ 553 mètres au lieu de 365 mètres entre le lot 2023-30 et les rues Henry et Nicolas. Permettre un îlot ayant une profondeur d'un (1) lot au lieu d'une profondeur de deux (2) lots pour le lot 2023-36. Permettre les lots 2023-22 à 2023-37 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 18, annexe 1, article 19 et article 17).

LOCALISATION



PHOTO



ANALYSE

Demande : Permettre le lot 2023-24 avec une largeur de 47 mètres au lieu de 54 mètres. Permettre un îlot ayant une longueur d'environ 394 mètres au lieu de 365 mètres entre la route 11 et le lot 2023-24. Permettre un îlot ayant une longueur d'environ 553 mètres au lieu de 365 mètres entre le lot 2023-30 et les rues Henry et Nicolas. Permettre un îlot ayant une profondeur d'un (1) lot au lieu d'une profondeur de deux (2) lots pour le lot 2023-36. Permettre les lots 2023-22 à 2023-37 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
2023-24	2023-02	18	54 m	47 m	7 m
Îlot	2023-02	19	365 m	394 m	29 m
Îlot	2023-02	19	365 m	553 m	188 m
Îlot	2023-02	19	Profondeur de 2 lots	Profondeur de 1 lot	1 lot
Lots sur accès privé	2023-02	17	Résolution du Conseil et approbation de la CSR		

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 Caraquet, la CSR a le pouvoir de traiter des demandes de lotissement pour des nouveaux lots donnant sur un accès privé. Aussi, selon l'article 78(1)a) de la *Loi sur l'urbanisme* du N.-B., la CSR a le pouvoir de déroger sur un arrêté de lotissement municipal. La demande est donc nécessaire et justifiable.

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

Les dimensions de presque tous les lots sont conformes, à l'exception du lot 2023-24 qui est légèrement en-deçà des normes. En ce qui concerne les dérogations pour les îlots, les demandes sont jugées majeurs pour deux d'entre eux. Cependant, étant donné la topographie du terrain et la configuration ainsi que la localisation de la rue Nicolas, les demandes sont jugées raisonnables.

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

Le lotissement proposé fait partie de l'ensemble d'un projet global d'un développement de lots sur chemin privé amorcé vers 2003.

La série de lots situés du côté sud de la rue Pierre-à-Miguel fut approuvé par la Commission en 2020. Cependant, les lots ne sont pas encore tous créés. 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 2023-22 à 2023-37 donnent donc déjà sur un accès privé qui respecte la politique de la Commission.

Lors de l'adoption de son nouvel 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.

DEMANDE D'APPROBATION ET DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



Comme mentionné plus haut, les lots proposés par ce projet donnent sur une rue privée existante. L'ajout de ces 16 nouveaux lots va donner un total de 25 lots sur rue privée pour ce secteur de la municipalité, en plus des sept (7) autres lots qui pourraient s'ajouter à la suite de l'approbation de 2020, ce qui est considérable.

En comptabilisant les rues Pierre-à-Miguel, Nicolas et Henry, on parle d'une longueur de cul-de-sac de rues privées d'environ 2 km et ce, sans aucune autre connectivité sur une rue publique ou sans bouclage sur elles-mêmes. Néanmoins, il y a des possibilités de connexion présentes et futures. En ce qui concerne le présent, le développeur pourrait connecter un accès directement avec la rue des Bouleaux. Aussi, l'accès situé entre les lots 2023-29 et 2023-30 pourrait être relocalisé entre les lots 2023-30 et 2023-31 afin d'être situé presque à mi-chemin de l'îlot, et ainsi se connecter à un prolongement de la rue Nicolas. D'ailleurs, comme on peut le remarquer sur le plan soumis, le développeur a l'intention de prolonger la rue Nicolas pour le développement futur de son lotissement.

En augmentant le nombre de lots le long de cet accès, on augmente simultanément le volume de circulation et la pression sur une rue qui n'est pas aménagée selon les normes de construction pour une voie publique.

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 rester responsables de l'entretien, la maintenance, l'accessibilité des services publics comme privés, et l'accessibilité des véhicules d'urgence. Aussi, nous encourageons le développeur à s'entendre avec l'ensemble des citoyens habitant le long de ces chemins privés, afin de voir à la possibilité de transférer le titre de propriété desdits chemins à une association routière dans le but d'avoir une bonne gestion des rues à court et long termes.

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 2023-22 à 2023-37 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 leur responsabilité à assurer et maintenir l'accessibilité en toute sécurité des véhicules d'urgence sur l'accès privé ainsi qu'à la maintenance de l'accès privé;
- Qu'un accès privé soit créé afin de connecter avec la rue des Bouleaux. Cet accès doit être conforme au lotissement de type 3 de la politique de la Commission pour les lotissements en bordure des chemins privés;
- Que l'accès situé entre les lots 2023-29 et 2023-30 soit déplacé entre les lots 2023-30 et 2023-31;
- Que la rue Nicolas soit prolongée de sorte à se connecter à l'accès proposé entre les lots 2023-30 et 2023-31. Cet accès doit être aménagé selon les lotissements de type 3 de la politique de la Commission pour l'approbation des lotissements en bordure des chemins privés.

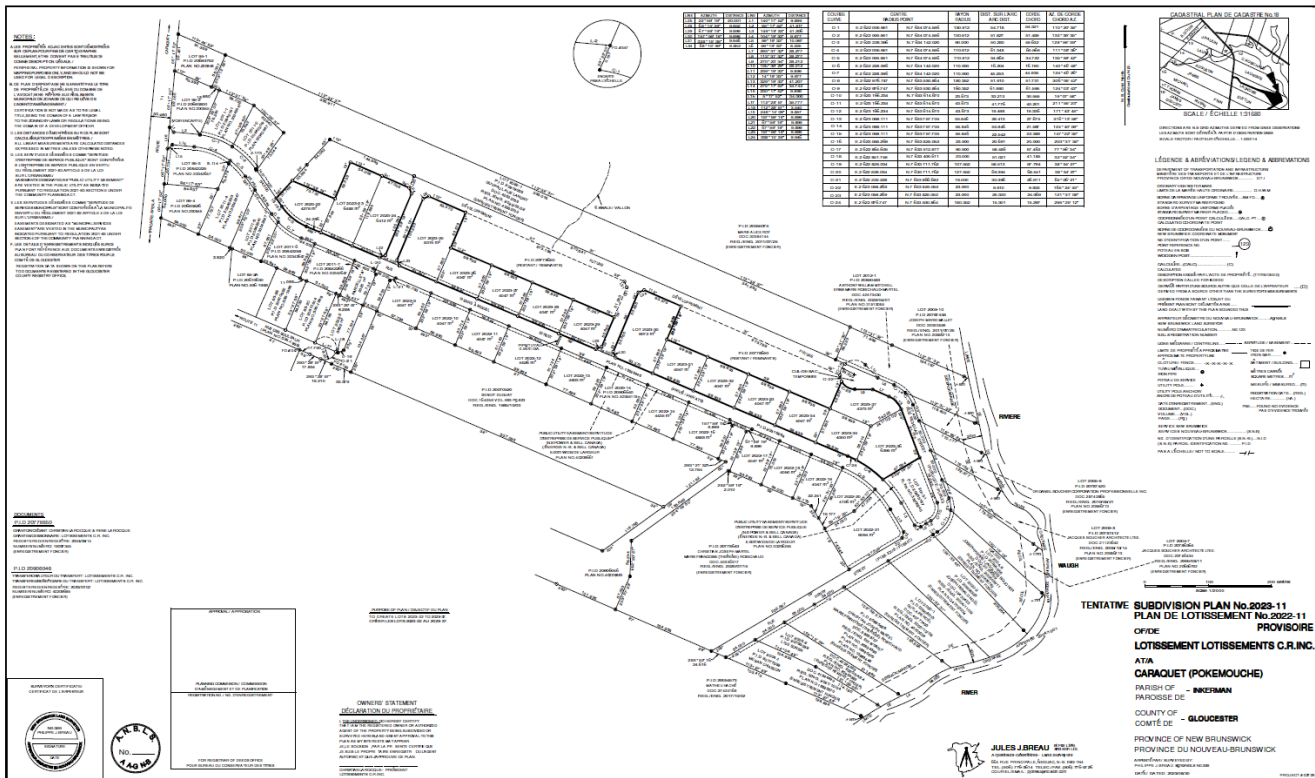
DEMANDE D'APPROBATION ET DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXES

A - PLAN DE LOTISSEMENT

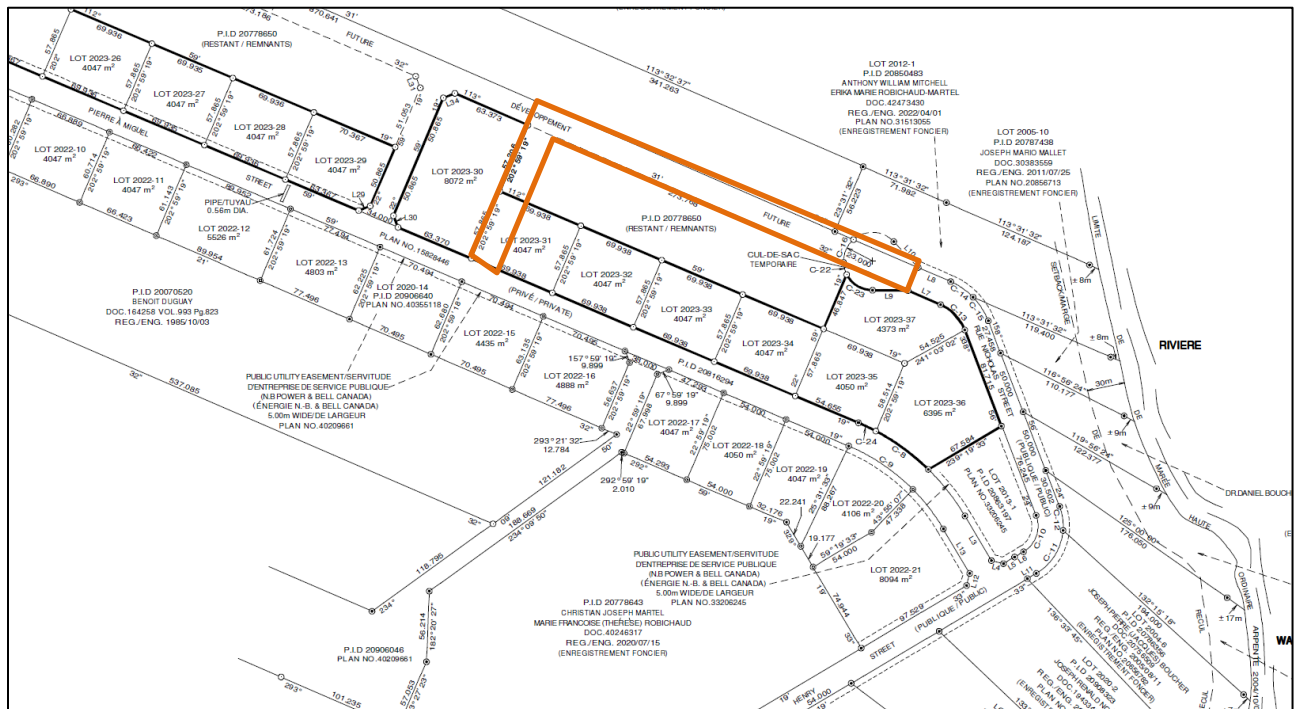
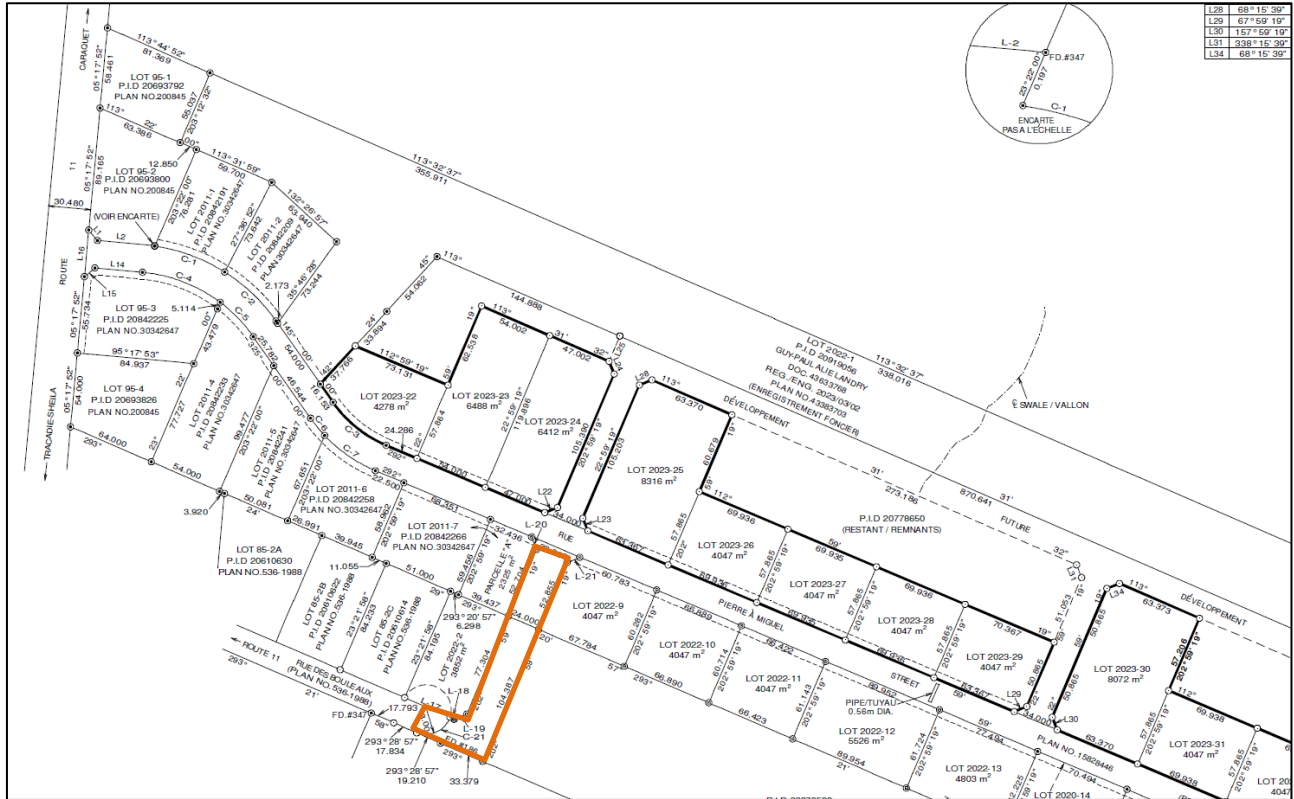


DEMANDE D'APPROBATION ET DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



B – CONDITIONS PROPOSÉES



ANNEXE 6

Nom du lotissement : André Gendreau et Ulysse McGraw

N° de dossier : 6497

N° de requête : 41415

Localisation : 3139, route 160, Hautes-Terres (Bois-Gagnon)

NID: 20231619

Zonage : Aucun

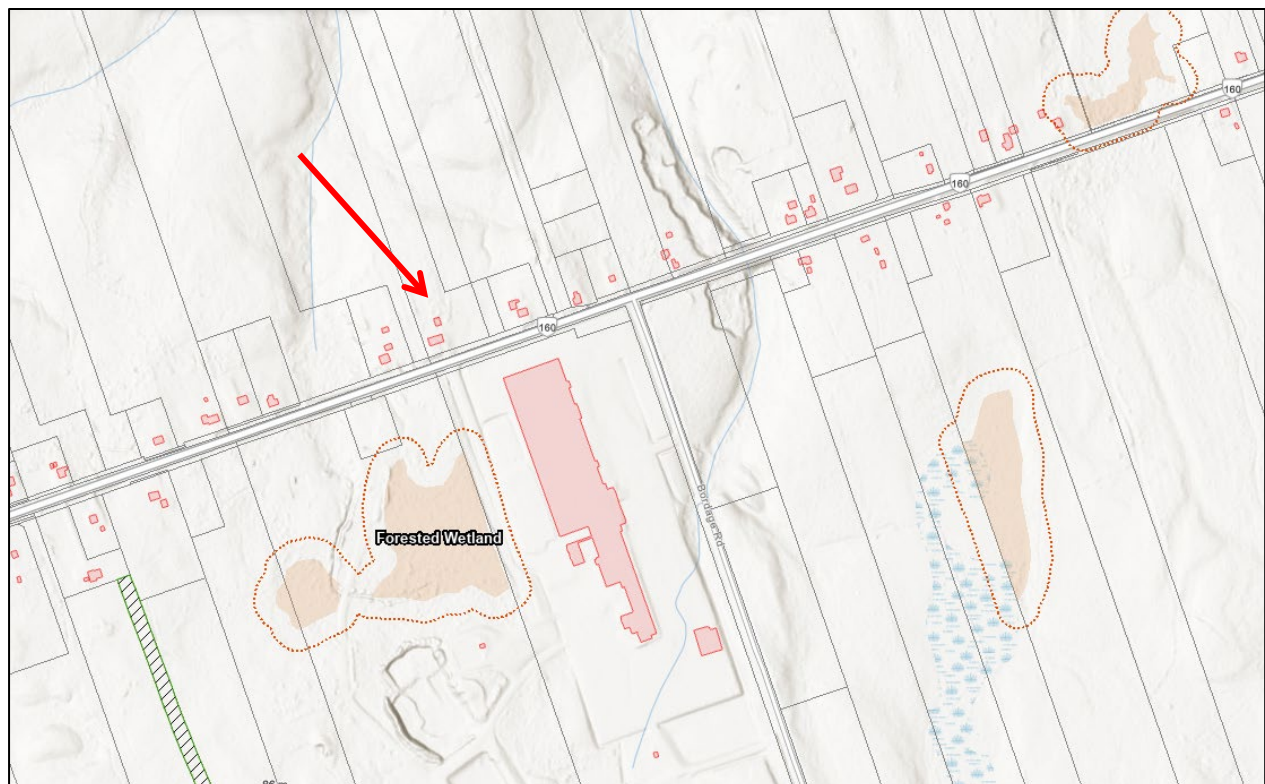
DESCRIPTION

Aménagement proposé : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot 2023-1 d'une superficie de 4 022 m² et un restant de terrain.

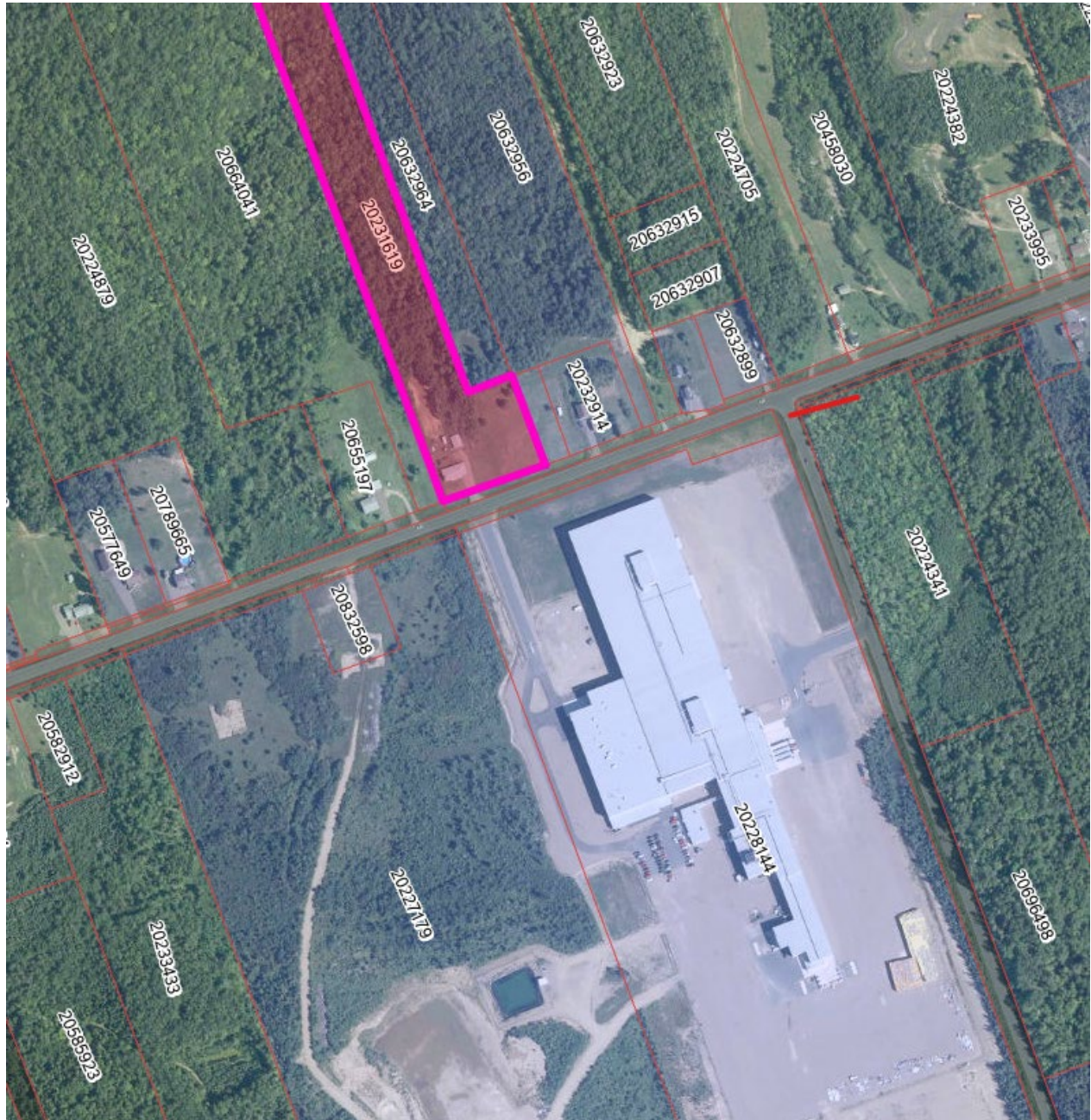
Demande : Permettre le lot 2023-1 et le restant de terrain avec des largeurs de 45,918 mètres au lieu de 54 mètres (Arrêté no. 2023-03, article 17, annexe 1).

Raison de la demande : Vente de la maison portant le numéro civique 3139, route 160.

LOCALISATION



PHOTO



ANALYSE

Demande : Permettre le lot 2023-1 et le restant de terrain avec des largeurs de 45,918 mètres au lieu de 54 mètres (Arrêté no. 2023-03, article 17, annexe 1).

Numéro du lot à l'étude	Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
2023-1	2023-03	17	54 m	45,918 m	8,082 m
Restant	2023-03	17	54 m	45,918 m	8,082 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 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?

Les demandes de dérogations sont jugées majeures, soit d'un peu moins de 15 %. Cependant, les demandes sont jugées raisonnables étant donné qu'il ne serait pas possible pour le requérant de lotir son terrain différemment.

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 secteur regroupe plusieurs habitations permanentes avec peu d'usages commerciaux à l'exception d'une usine située de l'autre côté de la route 160. 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 la vente de la maison située sur le lot 2023-1 et diviser la façade de la terre directement en deux lots en parts égales.

La maison est déjà desservie avec son propre puits artésien et son système d'évacuation des eaux usées.

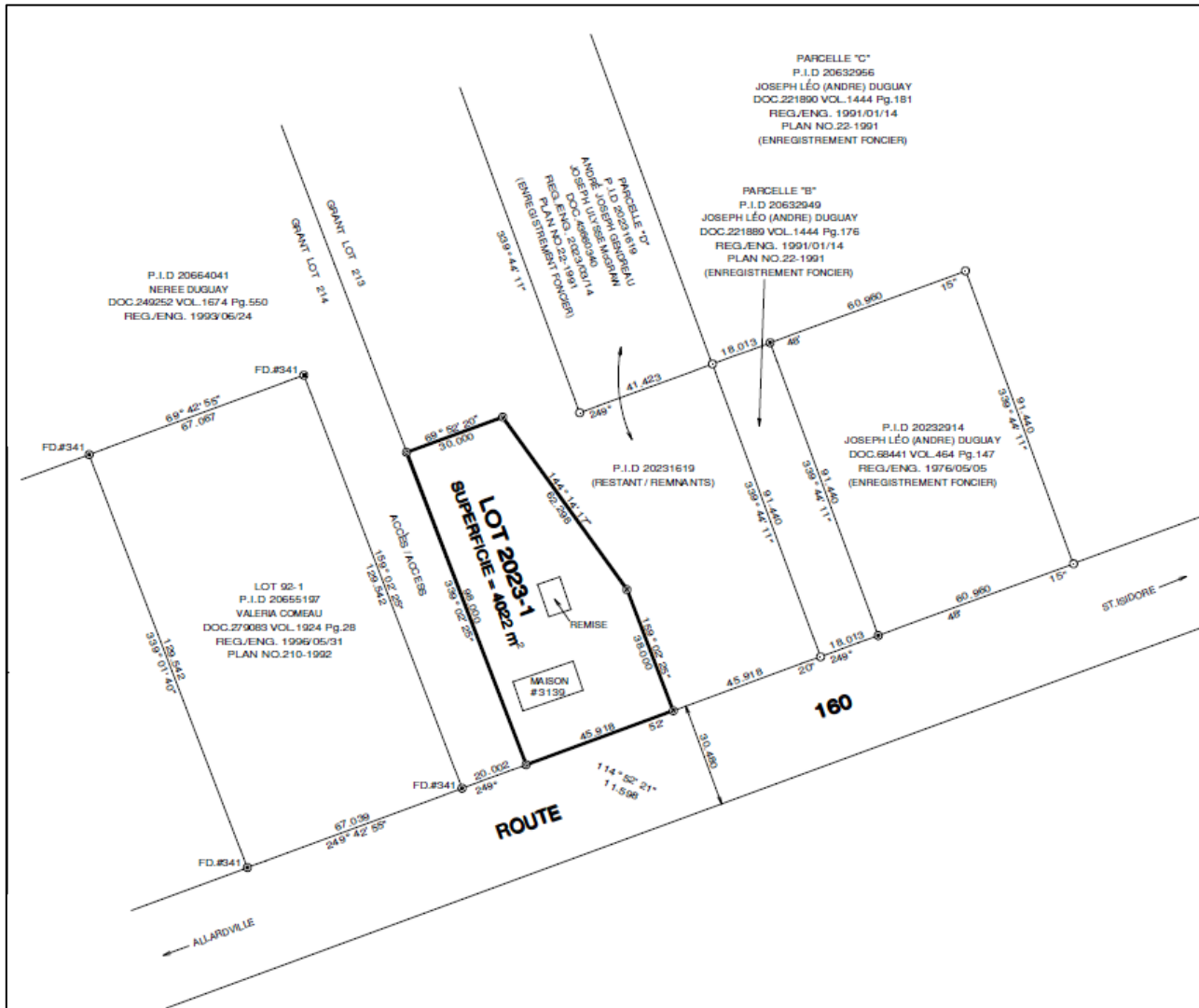
En mettant ces faits en perspective, la demande respecte les principes législatifs et le caractère du voisinage.

RECOMMANDATION

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

DEMANDE DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE 7

Nom du propriétaire : Janie Landry et Pierre Boudreau

Nom du demandeur : Janie Landry et Pierre Boudreau

N° de dossier : 6853

N° de requête : 41417

Localisation : 1406, boulevard Saint-Joseph, Saint-Léolin

Superficie du Lot : 4 015 m² (1 acre)

NID: 20647236

Zonage : M2 (Mixte routière)

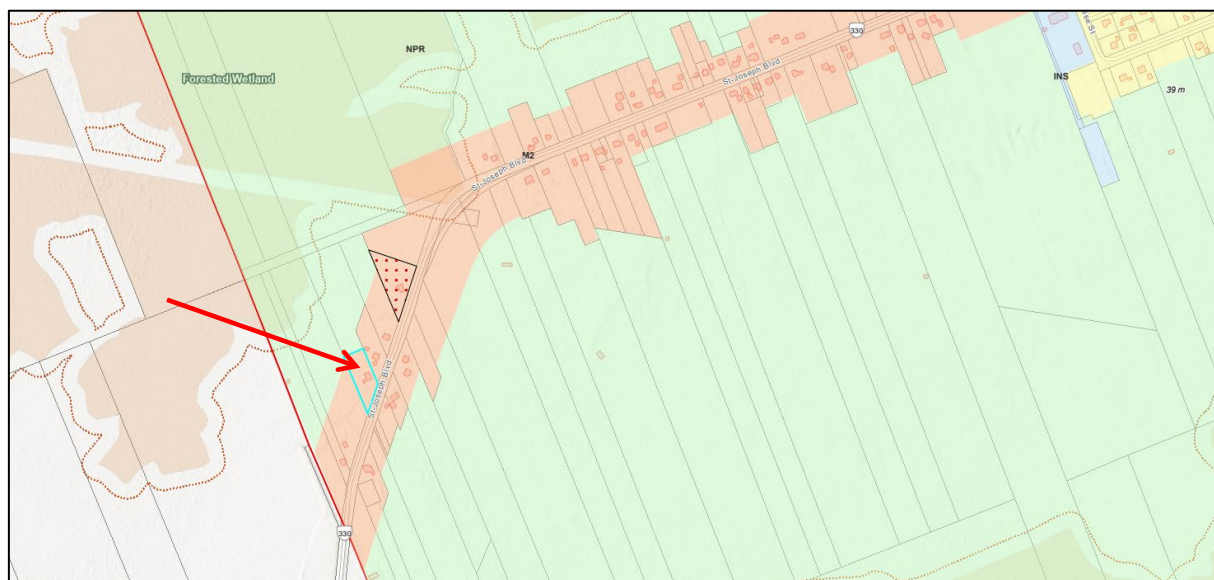
DESCRIPTION

Aménagement proposé : Les requérants, madame Janie Landry et monsieur Pierre Boudreau, souhaitent aménager un bâtiment accessoire (garage détaché) d'une superficie de 53 m². Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter une des dispositions de l'arrêté de zonage du village de Saint-Léolin.

Demande : Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (garage détaché) et ce, en cour avant au lieu de la cour arrière ou latérale. (Arrêté no, 27 - article 11.4.10.1)

Raison de la demande : Afin de remplacer une remise existante de 14 m² par un nouveau garage de 53 m². Il n'y a aucun autre emplacement disponible sur le terrain puisque la fosse septique se trouve à l'arrière de la maison.

LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSE

Demande : Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (garage détaché) et ce, en cour avant au lieu de la cour arrière ou latérale.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté no. 27	11.4.10.1	Cour arrière ou latérale	Cour avant	Prohibée

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

Cette demande est nécessaire et justifiable en considérant l'orientation du bâtiment principal sur le terrain et la présence de la fosse septique située à l'arrière de la maison (voir photos).

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

Cette demande est majeure. Cependant, un ancien bâtiment accessoire était localisé au même endroit où le bâtiment accessoire serait proposé, et il serait difficile pour les requérants d'avoir un garage fonctionnel situé à l'arrière du bâtiment principal et ce, en considérant l'emplacement de la fosse septique. Malgré le fait qu'il n'y aurait aucun facteur qui pourrait atténuer l'impact de l'avancement plus prononcé vers la rue dudit bâtiment accessoire, en considérant les éléments précités, cette demande est jugée raisonnable.

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

L'arrêté en vigueur ne permet pas la construction d'un bâtiment accessoire en cour avant afin d'encourager l'utilisation des cours arrières pour les activités récréatives, de tenir compte du caractère public des cours avant, et de limiter l'impact de ces activités sur les gens du voisinage. Les dispositions incluses à l'arrêté de zonage concernant l'emplacement des bâtiments accessoires ont pour objectif d'éviter que ces bâtiments aient prédominance sur les bâtiments principaux, surtout dans les quartiers résidentiels.

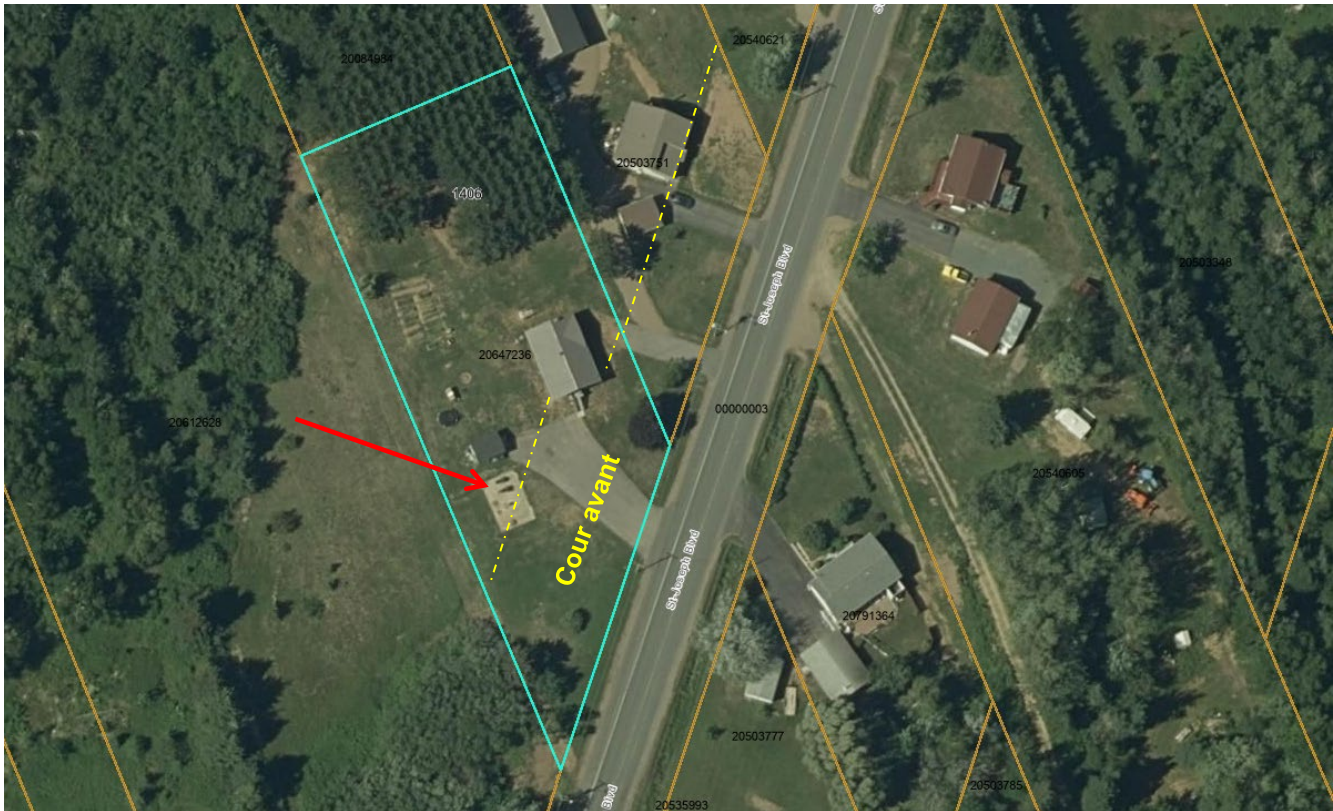
Ce principe est en grande partie respecté puisque l'on retrouve plusieurs facteurs qui justifient l'intégration de l'aménagement proposé dans le voisinage puisqu'en délimitant la cour avant de la propriété à l'étude (voir Annexe A), on remarque que ce n'est qu'une partie du bâtiment qui serait situé en cour avant. L'orientation de la façade avant du bâtiment donne également l'impression que le bâtiment accessoire n'est pas situé en cour avant puisque c'est une façade latérale de la maison qui fait réellement face au boulevard Saint-Joseph (voir photo). Le fait que la propriété soit située dans un secteur plus rural de la municipalité fait en sorte d'atténuer l'impact visuel qu'il pourrait y avoir sur le bâtiment principal et sur l'ensemble du quartier. On remarque également que la propriété adjacente à celle à l'étude possède un bâtiment accessoire qui est partiellement situé en cour avant (voir Annexe A). Malgré le fait qu'il serait visible à partir du boulevard Saint-Joseph et en considérant les éléments précités, cette demande ne devrait pas affecter le caractère du voisinage.

RECOMMANDATION

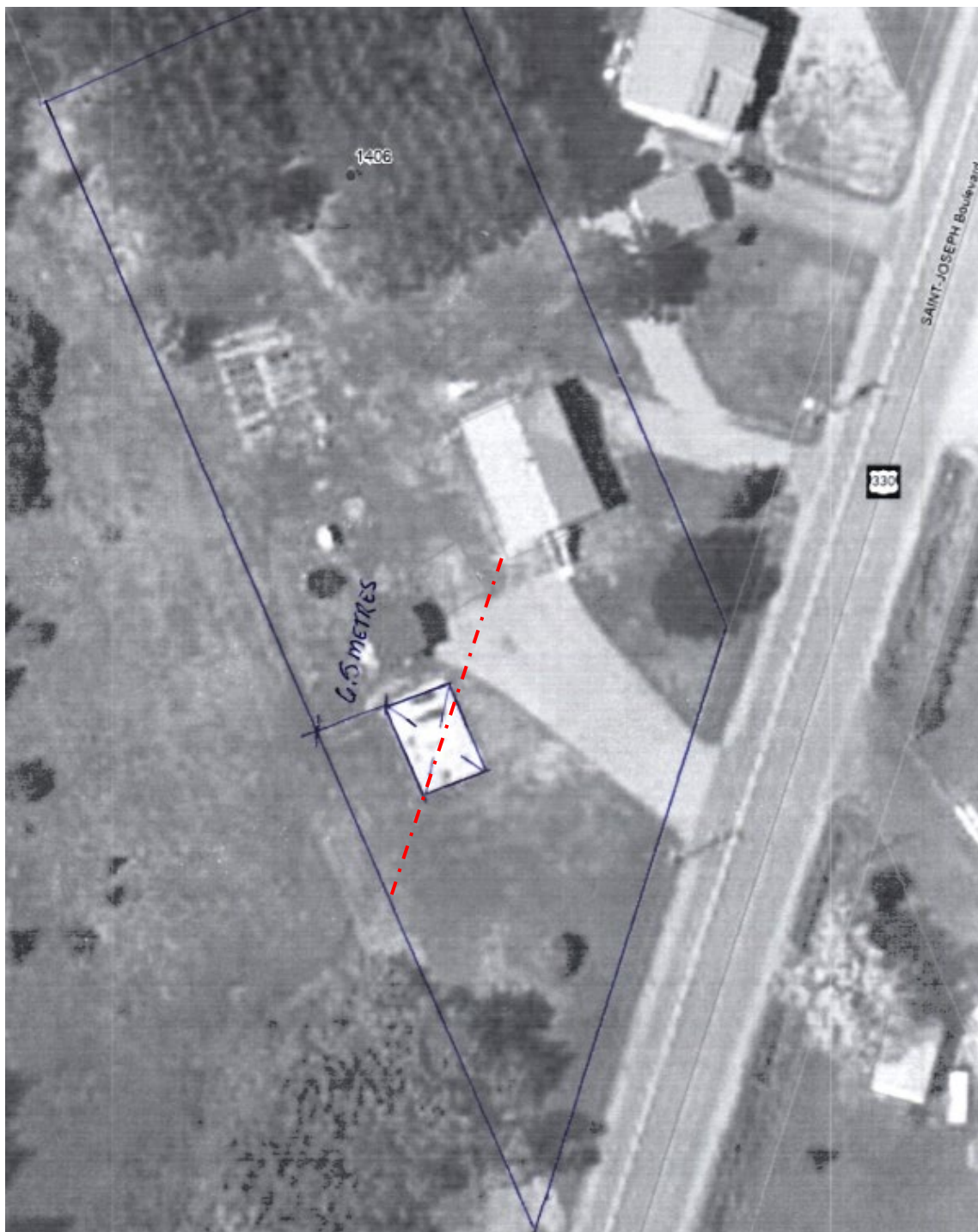
L'équipe technique recommande cette demande afin de permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (garage détaché) et ce, en cour avant au lieu de la cour arrière ou latérale, considérant celle-ci raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de l'ensemble de cette propriété.

ANNEXES

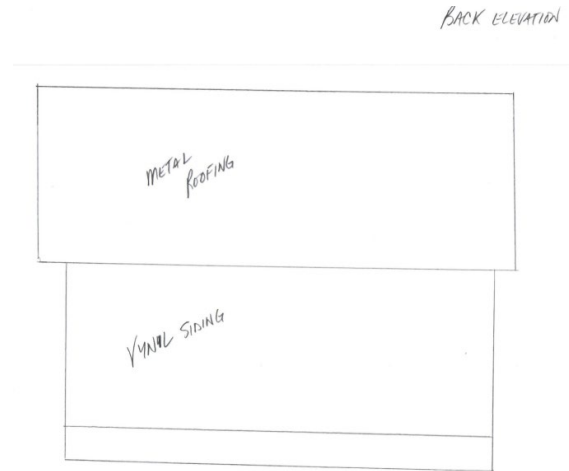
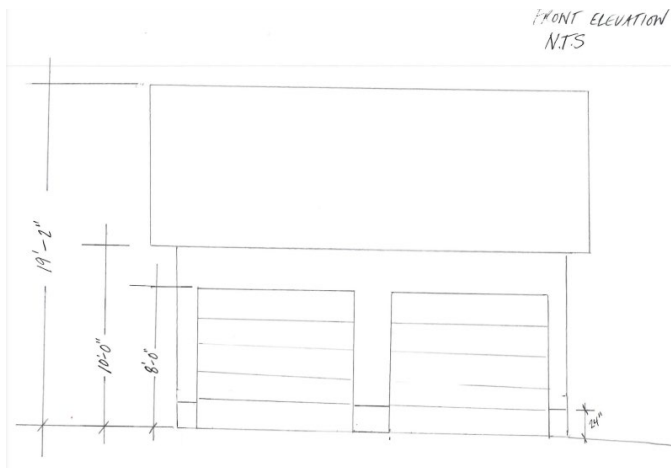
A – CARTE DE LOCALISATION (ESRI CANADA, 2020)



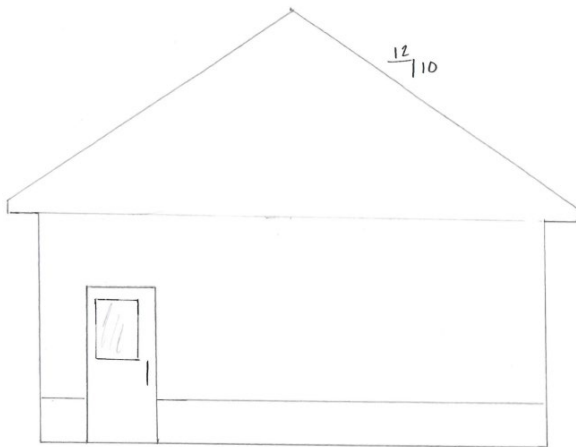
B - PLAN D'IMPLANTATION FOURNI PAR LES REQUÉRANTS



C - PLANS DE FAÇADE FOURNIS PAR LES REQUÉRANTS



HIGHT ELEVATION
N.T.S



LEFT ELEVATION
N.T.S

