

## ANNEXE 6

Nom du propriétaire : Jean-Marc Cormier

Nom du demandeur : Jean-Marc Cormier

No de dossier : 16051

No de requête : 42353

Localisation : 6, rue de la Forge, Caraquet

Superficie du lot : 2 341 m<sup>2</sup> (0,6 acre)

NID : 20578035

Zonage : RA (habitation unifamiliale)

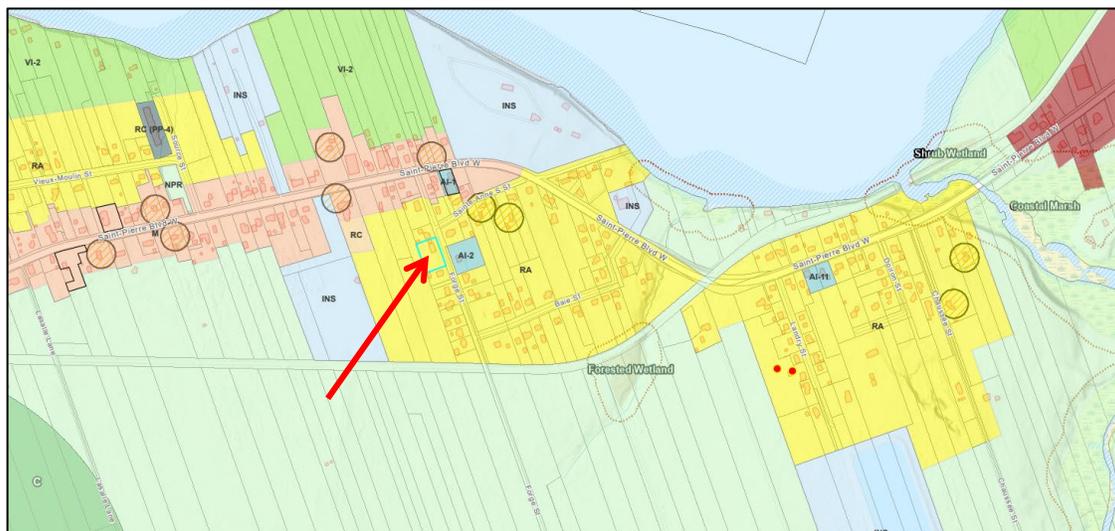
## DESCRIPTION

**Aménagement proposé :** Le requérant, monsieur Jean-Marc Cormier, souhaite aménager un nouveau bâtiment accessoire (garage détaché résidentiel). Cependant, l'aménagement proposé ne pourrait pas respecter trois dispositions de l'arrêté de zonage de la Ville de Caraquet.

**Demande :** Permettre un bâtiment accessoire (garage) d'une superficie de 160,5 m<sup>2</sup> (54' x 32') au lieu de 112 m<sup>2</sup>; Permettre un bâtiment accessoire (garage) d'une hauteur de 7,6 m au lieu de 5,4 m (hauteur du bâtiment principal); Permettre deux (2) bâtiments accessoires résidentiels (2 garages) au lieu du maximum d'un (1) garage et une (1) remise, ou de deux (2) remises. (arrêté no. 211, articles 13.4.8.1 c), 13.4.4.1 a) et 13.4.9.1a))

**Raison de la demande :** Le projet tel que proposé permettrait de ranger une roulotte de voyage, trois motoneiges, deux VTT, deux remorques, un camion, un VR et un bateau.

## LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSE

**Demande :** Permettre un bâtiment accessoire (garage) d'une superficie de 160,5 m<sup>2</sup> au lieu de 112 m<sup>2</sup>. Permettre un bâtiment accessoire (garage) d'une hauteur de 7,6 m au lieu de 5,4 m (hauteur du bâtiment principal). Permettre deux (2) bâtiments accessoires résidentiels (2 garages) au lieu du maximum d'un (1) garage et une (1) remise, ou de deux (2) remises.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté no. 211	13.4.8.1 c)	112 m <sup>2</sup>	160,5 m <sup>2</sup>	48,5 m <sup>2</sup>
	13.4.4.1 a)	5,4 m	7,6 m	2,2 m
	13.4.9.1 b)	1 garage détaché	2 garages détachés	1

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

Les demandes ne sont pas nécessaires étant donné que le requérant peut agrandir son garage détaché existant, qui est d'une superficie de 36 m<sup>2</sup>, à 112 m<sup>2</sup> et s'aménager une remise de 112 m<sup>2</sup> tout en respectant

une hauteur conforme à l'arrêté de zonage de la Ville de Caraquet. Le requérant justifie sa demande afin de pouvoir entreposer une roulotte de voyage, trois motoneiges, deux VTT, deux remorques, un camion, un VR et un bateau.

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

Les demandes sont majeures. Elles touchent trois dispositions régissant les bâtiments accessoires autorisés dans une zone RA (habitation unifamiliale), soit sur la superficie, la hauteur et le nombre de garages autorisés.

**Superficie** : Le projet propose un bâtiment accessoire d'une superficie de 160,5 m<sup>2</sup>, ce qui représente une différence de 48,5 m<sup>2</sup> au-dessus de la superficie autorisée (112 m<sup>2</sup>). Depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté de zonage en 2005, 29 demandes de dérogation ont été traitées par la Commission sur des bâtiments accessoires plus grands que la superficie autorisée. Sur ce nombre, huit (8) demandes ont déjà été refusées (94 m<sup>2</sup>, 111,5 m<sup>2</sup>, 139 m<sup>2</sup>, 2 x 150 m<sup>2</sup>, 167 m<sup>2</sup>, 232 m<sup>2</sup> et 313 m<sup>2</sup>). Ici, le projet proposerait d'aménager un deuxième garage, d'une superficie de 160,5 m<sup>2</sup>. Cette superficie est d'ailleurs supérieure à celle bâtiment principal (maison de 149 m<sup>2</sup>) et à un bâtiment accessoire situé en zone C2 (commerciale routière), où la superficie maximale est de 150 m<sup>2</sup>. De plus, sur ces huit (8) demandes de dérogation, les dérogations qui ont été traitées sur des bâtiments accessoires plus grands que des bâtiments principaux en zones résidentielles ou mixtes et dépassant de 34 m<sup>2</sup> le bâtiment principal, ont toutes été refusées. Le projet propose une superficie de 48,8 m<sup>2</sup> supérieure à la superficie du bâtiment principal à l'étude. Cette demande est excessive et déraisonnable, et pourrait créer un précédent.

**Hauteur** : La hauteur du bâtiment accessoire proposé (7,6 m) est supérieure à la hauteur de 5,4 m (hauteur de la maison) exigée par l'arrêté (différence de 2,2 m) ainsi qu'à la hauteur de 7,5 m permise en zone résidentielle. La hauteur proposée en soi n'est pas excessive vis-à-vis la hauteur maximum permise en zone RA (7,6 m au lieu de 7,5 m). Cependant, malgré le fait que le bâtiment principal (maison) soit d'un étage et d'une hauteur de 5,4 m, le bâtiment accessoire proposé fera en sorte de mal s'intégrer à l'intérieur de ce quartier résidentiel. Cette demande n'est pas jugée raisonnable.

**Nombre de bâtiments accessoires** : L'arrêté de zonage en vigueur interdit la présence de deux garages sur une propriété. Seuls un garage et une remise, ou deux remises sont autorisés dans toutes les zones résidentielles de la municipalité. Pour les autres zones, mis à part une superficie maximale et le coefficient du sol, le nombre et le type de bâtiments accessoires ne sont pas pris en considération, qu'il s'agisse d'un garage ou d'une remise. Cette demande n'est pas jugée raisonnable.

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

L'objectif de la réglementation est de conserver un équilibre entre la hauteur et la superficie des bâtiments accessoires et ce, afin de conserver une homogénéité de ceux-ci à l'intérieur de la ville. Le fait de permettre des garages d'une superficie et d'une hauteur supérieure aux maisons et en plus grand nombre pourrait modifier le caractère du voisinage et constituer un aménagement disproportionné par rapport aux propriétés voisines. De plus, après observations du voisinage, nous ne notons pas de garage de cette superficie dans le voisinage immédiat. Le projet serait donc mal intégré dans son environnement; avec cette superficie et cette hauteur, ce bâtiment serait plus similaire à un entrepôt qu'à un bâtiment accessoire résidentiel. Cette demande pourrait créer un précédent sur l'ensemble de la ville en permettant des garages disproportionnés et en grand nombre comparativement à l'usage principal. En tenant compte des éléments précités, cette demande va à l'encontre du principe et des orientations de l'arrêté de zonage de la Ville de Caraquet.

### **RECOMMANDATION**

L'équipe technique ne recommande pas les demandes afin de permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire résidentiel (garage détaché) d'une superficie de 160,5 m<sup>2</sup> au lieu de 112 m<sup>2</sup>, d'une hauteur de 7,6 m au lieu de 5,4 m (hauteur du bâtiment principal) et de permettre deux (2) bâtiments accessoires

---

résidentiels (2 garages) au lieu du maximum d'un (1) garage et une (1) remise, ou de deux (2) remises, en considérant que :

- la multiplication de véhicules ou de biens personnels ne justifie pas l'approbation d'un garage de cette superficie;
- le requérant a la possibilité de construire un garage aux normes;
- elle va à l'encontre de l'intention générale de l'arrêté de zonage de la Ville de Caraquet; et
- celle-ci est jugée excessive.

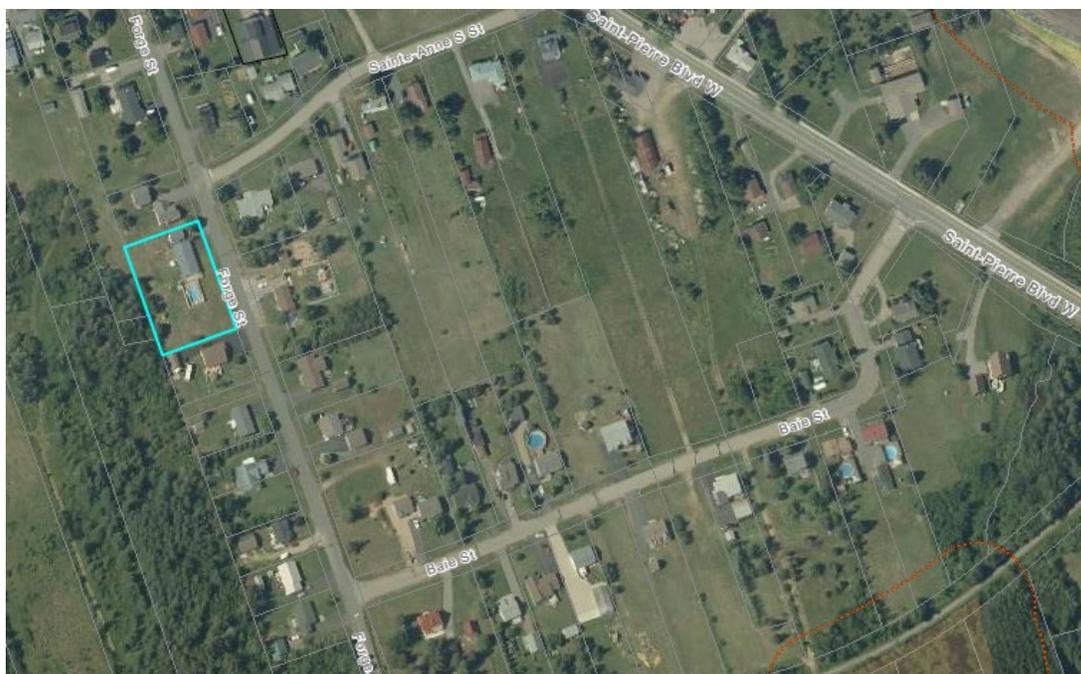
L'équipe technique propose plutôt au requérant de revoir son projet afin de respecter l'arrêté de zonage en vigueur.

**ANNEXES**

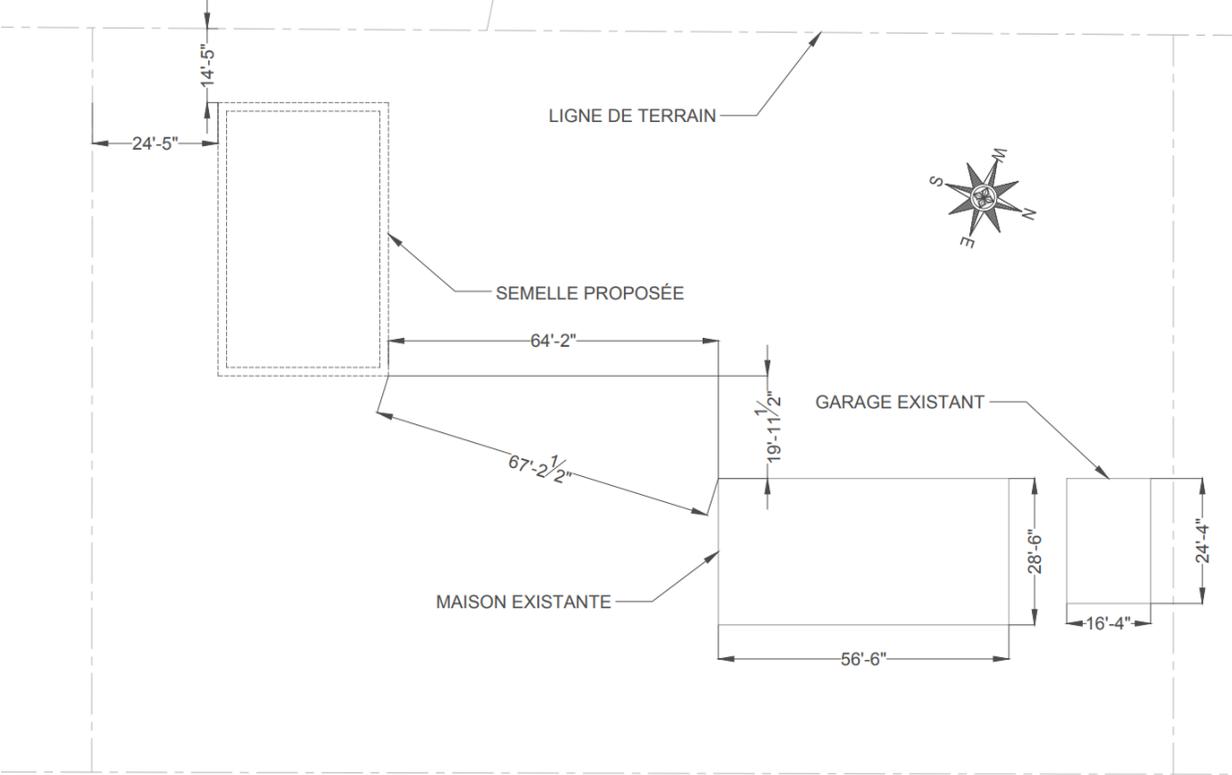
**A - CARTE DE LOCALISATION (ESRI, 2020)**



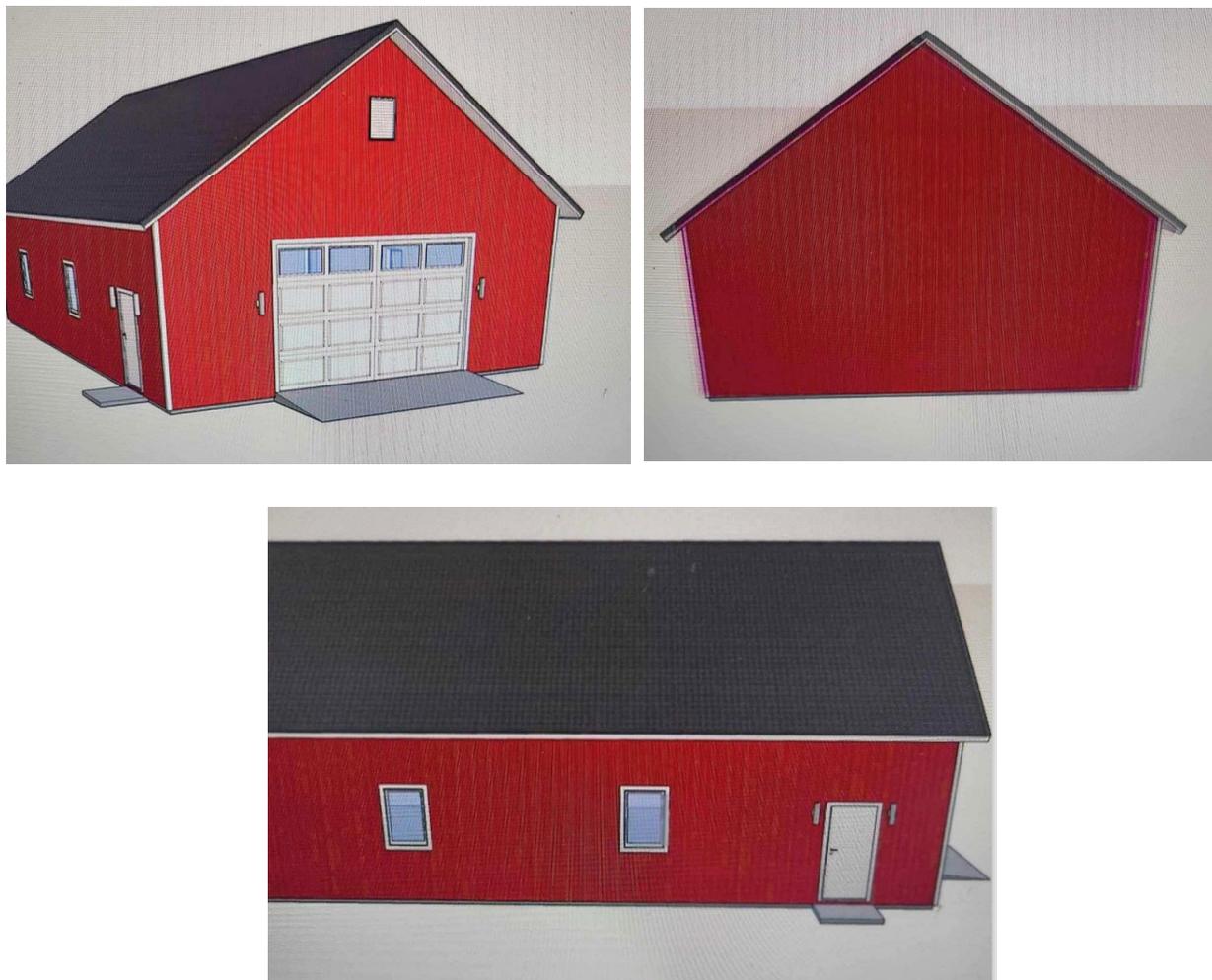
**B - CARTE DÉMONTRANT LE VOISINAGE (ESRI, 2020)**



C - PLAN D'IMPLANTATION FOURNI PAR LE REQUÉRANT



D – CROQUIS D'ÉLEVATION FOURNI PAR LE REQUÉRANT



Garage 32x54

1 porte de garage 10x14

1 porte d'entrée 36"

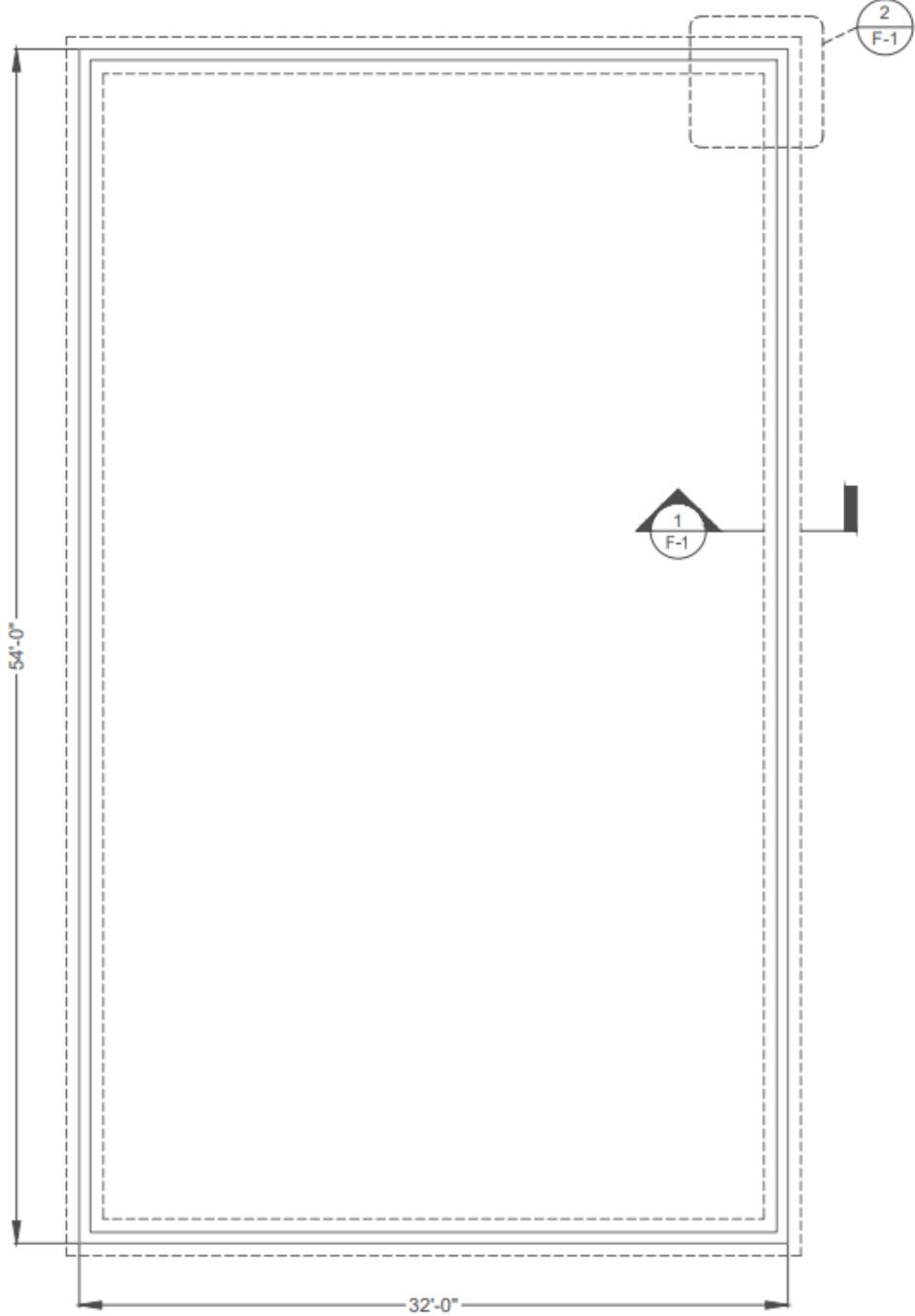
4 fenêtres 30x48

mur de 16'

toiture en tôle

extérieur en vinyle

E - PLAN DE FONDATION FOURNI PAR LE REQUÉRANT



PLAN DE SEMELLE  
ÉCHELLE 1:75