

DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE 3

Nom du propriétaire : Gaëtan Landry et Nicole Landry

Nom du demandeur : même

N° de dossier : 2649

N° de requête : 30205

Localisation : chemin des Boudreau, Bertrand

Superficie du Lot : 2 563,6 m² (0,6 acre)

NID: 20093233

Zonage : RA (habitation unifamiliale)

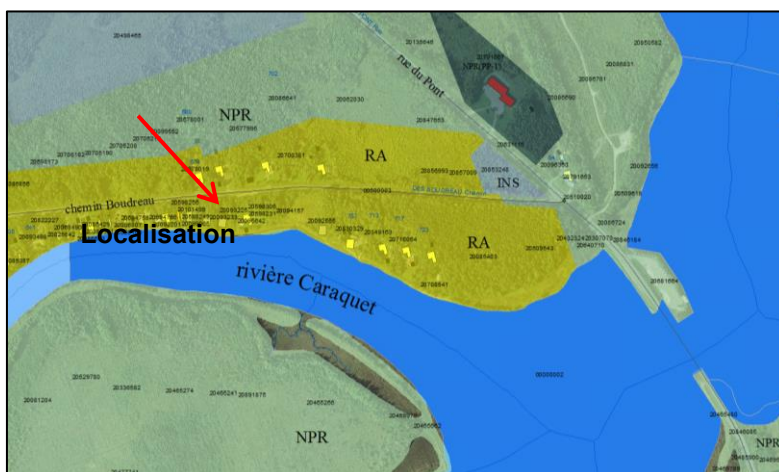
DESCRIPTION

Aménagement proposé: Les requérants, Madame Nicole Landry et Monsieur Gaëtan Landry, souhaitent aménager un nouveau bâtiment principal (habitation unifamiliale) sur le lot. Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage du village de Bertrand.

Demande: Permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) situé à 24 m d'un plan d'eau au lieu de 30 m. (Arrêté no. 40, article 12.27.3.a))

Raison de la demande: Afin d'aménager une nouvelle habitation unifamiliale sur un lot pas très grand.

LOCALISATION



DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



PHOTOS



ANALYSE

Demande : Permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) situé à 24 m d'un plan d'eau au lieu de 30 m.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté no. 40	12.27.3 a)	Distance de 30 m d'une terre humide	24 m	6 m

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

Le terrain en question a une profondeur suffisante pour accommoder le bâtiment sans que celui-ci se situe à moins de 30 m d'une terre humide. Il ne s'agit ainsi pas d'une solution nécessaire.

Une autorisation du ministère de l'Environnement a été émise afin d'autoriser l'implantation du bâtiment à moins de 30 m de la terre humide. Le projet est le remplacement d'une habitation existante par une nouvelle habitation incluant un solarium. Pour ces raisons, la demande représente une solution justifiable.

DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



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

La dérogation ayant rapport à la distance de la terre humide est majeure (20%). Elle est tout de même jugée raisonnable, considérant que le ministère de l'Environnement a émis un permis de modification de cours d'eau autorisant l'implantation du bâtiment et qu'une habitation était déjà présente sur le terrain et que cette nouvelle maison remplace celle-ci.

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

Le principe législatif est de protéger les milieux aquatiques, les berges et les terres humides. 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 le secteur comporte plusieurs habitations à proximité des terres humides et la rivière Caraquet.

DÉCISION

C'est en vertu des articles 53(2)a)(v) de la Loi sur l'urbanisme que l'agent d'aménagement a le pouvoir d'approuver cette demande.

La consultation publique a été réalisée et aucune opposition pertinente au projet n'a été révélée.

Après analyse de la demande en vertu de l'article 55(2) de la *Loi sur l'urbanisme*, l'agent d'aménagement autorise la dérogation la considérant en harmonie avec l'intention générale de l'arrêté et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété. L'agent d'aménagement retient le caractère raisonnable de la demande et autorise la dérogation telle que présentée.

Benjamin Kocyla
Agent d'aménagement

10 juillet 2020

Date

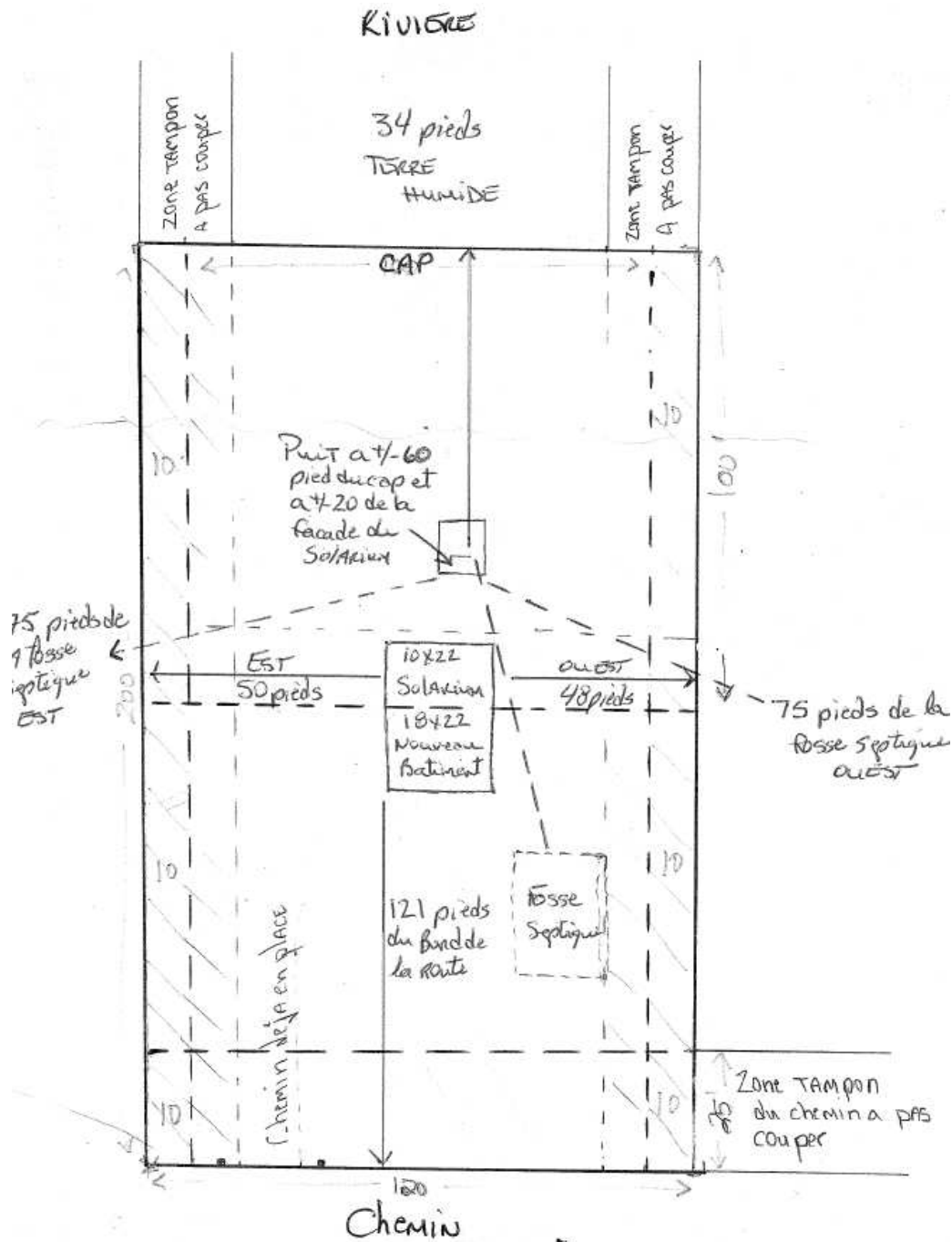
DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXES

A - PLAN FOURNI PAR LE REQUÉRANT



DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE 10

Nom du propriétaire : Village de Grande-Anse

Nom du demandeur : Gilles Thériault (Maire) - Henri Battah (Directeur général)

N° de dossier : 8281

N° de requête : 29161

Localisation : 393, rue Acadie, Grande-Anse

Superficie du Lot : 6 510 m² (1,6 acres)

NID: 20093084

Zonage : INS (Institutionnelle)

DESCRIPTION

Aménagement proposé: Le requérant, le Village de Grande-Anse, aimerait aménager un bâtiment accessoire (bâtiment multifonctionnel) de 20' x 20', une construction accessoire (patio) de 456 pi² et un autre bâtiment accessoire (remise) de 12' x 12' sur le terrain de la municipalité. Cependant, ces aménagements ne pourraient pas respecter deux dispositions (ligne de rue et construction accessoire en cour avant) de l'arrêté de zonage du Village de Grande-Anse.

Demande:

-Permettre un bâtiment accessoire (bâtiment multifonctionnel) à une distance de 2 m de la ligne de rue au lieu de 10,5 m (arrêté no. 78 - article 12.4.5.1.b);

-Permettre un bâtiment accessoire (remise) à une distance de 2 m de la ligne de rue au lieu de 10,5 m (arrêté no. 78 - article 12.4.5.1.b);

-Permettre une construction accessoire (patio) à une distance de 1 m de la ligne de rue au lieu de 10,5 m (arrêté no. 78 - article 12.4.5.1.b) et;

-Permettre une construction accessoire (patio) en cour avant (arrêté no. 78 - articles 12.4.10.1 et 12.4.12 Tableau 1, point 10).

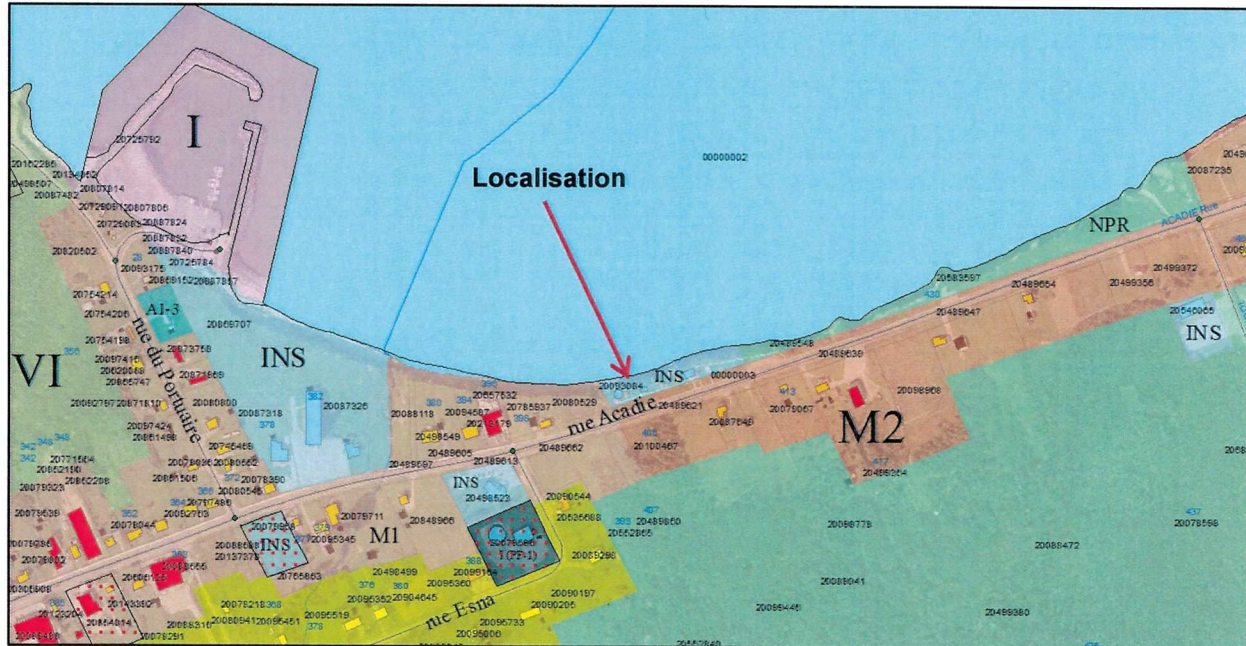
Raison de la demande: Le requérant aimerait que les nouveaux bâtiments soient alignés avec les bâtiments existants. Aussi, à cause de la falaise le long de la baie des Chaleurs, la possibilité d'emplacement de nouveau bâtiment est restreint sur le terrain.

DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSE

Demande :

Permettre un bâtiment accessoire (bâtiment multifonctionnel) à une distance de 2 m de la ligne de rue au lieu de 10,5 m.

Permettre un bâtiment accessoire (remise) à une distance de 2 m de la ligne de rue au lieu de 10,5 m.

Permettre une construction accessoire (patio) à une distance de 1 m de la ligne de rue au lieu de 10,5 m.

DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



Permettre une construction accessoire (patio) en cour avant.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté de zonage no. 78	12.4.5.1 b)	10,5 m de la ligne de rue	2 m	8,5 m (81%)
Arrêté de zonage no. 78	12.4.5.1 b)	10,5 m de la ligne de rue	2 m	8,5 m (81%)
Arrêté de zonage no. 78	12.4.5.1 b)	10,5 m de la ligne de rue	1 m	9,5 m (90%)
Arrêté de zonage no. 78	12.4.10.1 et 12.4.12 Tableau 1, point 10)	Interdit en cour avant	En cour avant	---

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

Considérant le terrain à l'étude, il est impossible d'aménager des bâtiments ou constructions accessoires dans le respect de la distance demandée de la ligne de rue. Il serait toutefois possible de ne pas aménager le patio en cour avant, mais pas pour un patio de la taille proposée. La solution est donc jugée nécessaire.

Le projet émane de la municipalité et a pour objectif de bonifier un lieu d'accueil touristique. Il s'agit d'un terrain très étroit longeant la falaise au bord de la baie des Chaleurs. Très peu de développement serait pertinent sur ce terrain, mais le développement d'une halte d'accueil touristique par la municipalité sur le terrain est justifiable.

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

La demande est majeure, de presque la totalité de la marge avant demandée. Cependant, comme le boulevard physique est éloigné du terrain en question et de la ligne de rue, le trottoir étant situé lui-même à une dizaine de mètres de la limite commune, la distance réelle de l'aménagement à la rue serait suffisante. Ainsi, considérant la taille du terrain, l'usage proposé et la gestion de celui-ci par la municipalité et la distance de la rue par rapport à la limite avant du lot à l'étude, la demande est jugée raisonnable.

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

La marge avant demandée a pour objectif de créer un alignement visuel pour les bâtiments le long des rues publiques. Dans ce cas-ci, le terrain comporte déjà quelques bâtiments plus près de la ligne de rue que ce que le règlement prescrit. La distance réelle de la rue aux aménagements proposés serait suffisante afin de considérer que la demande respecte les principes législatifs. Le tout ferait parti d'un « complexe touristique » aménagé par la municipalité, sur un terrain permettant de bien profiter du panorama de la municipalité, dont la baie et les falaises. Le caractère du voisinage ne serait donc pas affecté par la demande.

DÉCISION

C'est en vertu des articles 53(2)a)(iv) et (v) de la Loi sur l'urbanisme que l'agent d'aménagement a le pouvoir d'approuver cette demande.

La consultation publique a été réalisée et aucune opposition pertinente au projet n'a été révélée.

Après analyse de la demande en vertu de l'article 55(2) de la *Loi sur l'urbanisme*, l'agent d'aménagement autorise les dérogations les considérant en harmonie avec l'intention générale de l'arrêté et souhaitables.

DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



pour l'aménagement de cette propriété. L'agent d'aménagement retient le caractère raisonnable de la demande et autorise les dérogations telles que présentées.

Caraine Godin-Poirier

Caraine Godin-Poirier
Directrice adjointe
Service d'urbanisme
Pour
Benjamin Kocyla
Agent d'aménagement

14 juillet 2020

Date

ANNEXES

A - PLAN FOURNI PAR LE REQUÉRANT

*Projet de Développement Touristique
Grande-Anses, NB*

- A0 - LOCATION PLAN, PERSPECTIVE VIEWS AND DRAWING LIST
- A1 - FLOOR PLANS, PILES LAYOUT, FLOOR FRAMING PLAN AND WINDOW SCHEDULE
- A2 - BUILDING EXTERIOR ELEVATIONS AND CROSS-SECTIONS
- A3 - WALL SECTIONS AND DETAILS

