

DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE 1

Nom du propriétaire : Bertrand St-Pierre

Nom du demandeur : même

N° de dossier : 237

N° de requête : 32790

Localisation : 209, 2^e Rue Sud, Shippagan

Superficie du Lot : 369 m²

NID: 20591194

Zonage : RM (zone maisons mobiles)

DESCRIPTION

Aménagement proposé: Le requérant, monsieur Bertrand St-Pierre, souhaite remplacer sa minimaison qui a été incendiée par une nouvelle minimaison. Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage de la ville de Shippagan.

Demande: Permettre un coefficient d'occupation du lot de 25 % au lieu de 20 %. (arrêté no. 78 - article 11.5.7.1 a))

Raison de la demande: Le terrain fait 369 m², il n'est donc pas assez grand pour permettre une occupation de seulement 20 %, soit l'équivalent d'une maison de 73,8 m². La demande concerne une maison de 93 m².

LOCALISATION



PHOTOS (GOOGLE MAPS, 2013)



PHOTOS PRISENT LE 17 DÉCEMBRE 2020



DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



ANALYSE

Demande : Permettre un coefficient d'occupation du lot de 25 % au lieu de 20 %.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
arrêté no. 78	11.5.7.1 a))	20 %	25 %	5 %

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

Cette demande pourrait respecter les dispositions retrouvées à l'arrêté de zonage, et ce, en aménageant une minimaison ou maison mobile plus petite. Cependant, le requérant justifie sa demande par le fait de vouloir remplacer la minimaison incendiée par une nouvelle de mêmes dimensions.

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

Cette demande est mineure et raisonnable considérant que le bâtiment principal ne fait que remplacer un bâtiment de mêmes dimensions et que celui-ci respecterait toutes les limites de propriétés. Donc, aucun autre point dérogatoire n'est relié à cette demande. De plus, en considérant la grandeur du lot (369 m²) et la superficie du bâtiment principal (4,9 m x 19, m), cette demande n'est pas considérée excessive.

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

L'objectif d'exiger un certain coefficient d'occupation du sol sur une propriété a pour but d'assurer le fonctionnement du site et de conserver l'homogénéité dans le gabarit des bâtiments. Le plan de site démontre que ce principe serait respecté. Cette demande ne devrait pas affecter le caractère du voisinage puisque presque tout le quartier à l'étude ne pourrait respecter le coefficient du sol exigé par l'arrêté de zonage (voir annexe E). Toutes modifications ou agrandissements apportés sur ces maisons mobiles seraient dérogatoires.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande l'aménagement d'un bâtiment principal avec un coefficient d'occupation au sol de 25 % au lieu de 20 %, et ce, en considérant cette demande raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION



DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme

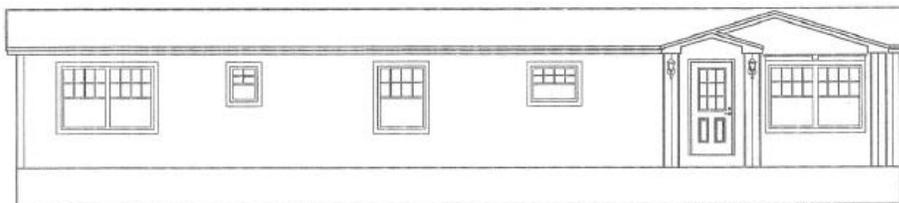


B - PLAN DE SITE



Margie M. Lauque *Bertrand St Remy*

C - PLAN DE FAÇADE FOURNI PAR LE REQUÉRANT

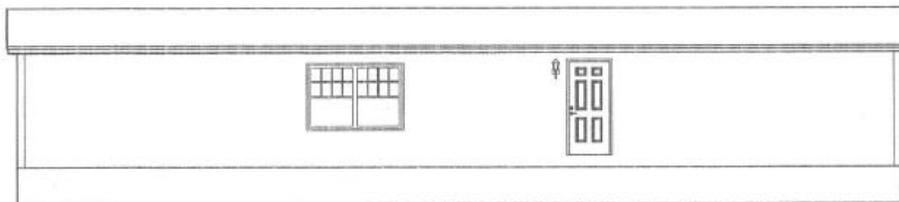


FRONT ELEVATION

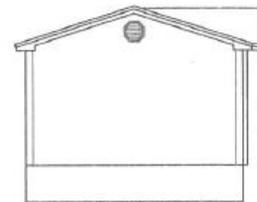
CONDOR #1 DORMER:
- C/W PEDIMENT



RIGHT ELEVATION



REAR ELEVATION



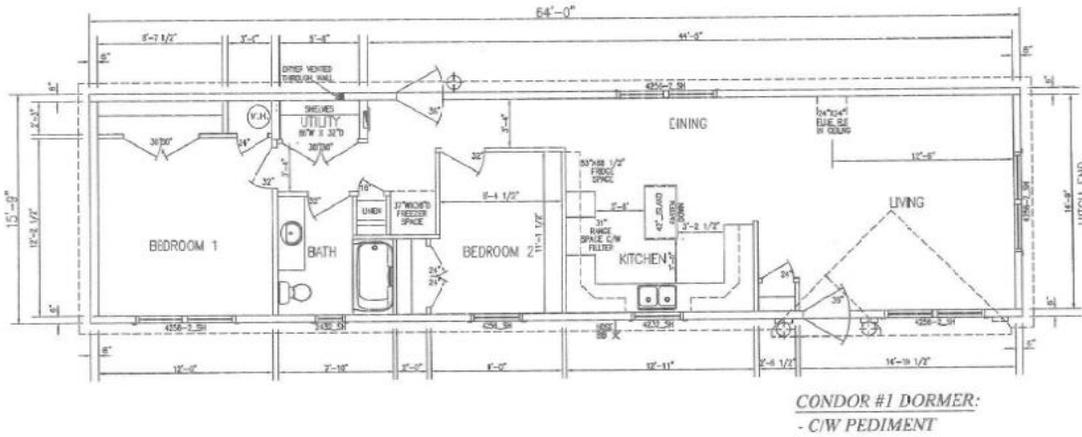
LEFT ELEVATION

DEMANDE DE DÉROGATION

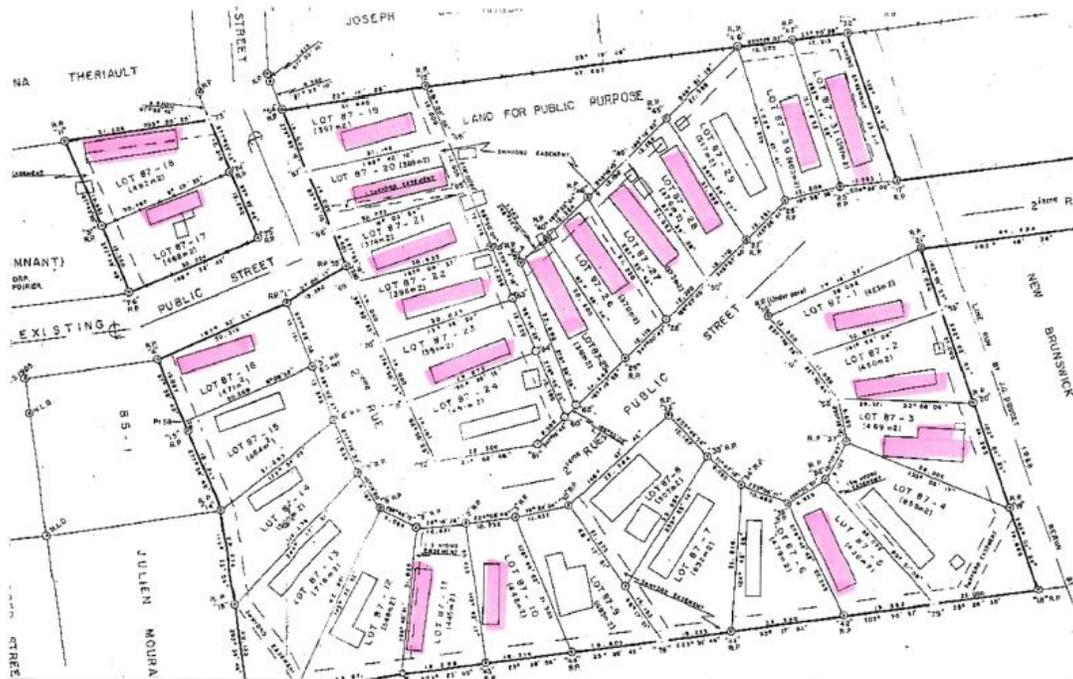
Rapport technique du service d'urbanisme



D - PLAN DE PLANCHER FOURNI PAR LE REQUÉRANT



E - CARTE IDENTIFIANT LES TERRAINS OÙ IL N'EST PAS POSSIBLE D'AMÉNAGER LA MAISON MOBILE (MINIMAISON) À L'ÉTUDE



DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE 4

Nom du propriétaire : Stanislas Savoie

Nom du demandeur : même

N° de dossier : 19036

N° de requête : 32860

Localisation : 1125, rue Principale, Néguaç

Superficie du Lot : 1 948 m² (0,5 acre)

NID: 40210445

Zonage : M1 (zone mixte)

DESCRIPTION

Aménagement proposé: Le requérant, monsieur Stanislas Savoie, souhaite aménager un bâtiment accessoire résidentiel (remise) d'une superficie de 20,8 m² en cour avant de sa propriété. Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter deux dispositions du Plan rural du Village de Néguaç.

Demande: Permettre un bâtiment accessoire résidentiel (remise) à une distance de 8,25 m au lieu de 14 m d'une ligne de rue (rue Martin). Permettre un bâtiment accessoire résidentiel (remise) en cour avant du bâtiment principal (rue Martin). (Plan rural no. 99-33, article 10.6(1) a) et b) ii)

Raison de la demande: Afin de pouvoir aménager un bâtiment accessoire résidentiel (remise) à l'endroit le plus souhaitable sur le lot, considérant les aménagements paysagers et les bâtiments existants.

LOCALISATION



DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



PHOTOS



ANALYSE

Demande : Permettre un bâtiment accessoire résidentiel (remise) à une distance de 8,25 m au lieu de 14 m d'une ligne de rue (rue Martin). Permettre un bâtiment accessoire résidentiel (remise) en cour avant du bâtiment principal (rue Martin).

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Plan rural no. 99-33	Article 10.6(1) a)	14 m	8,25 m	5,75 m
	Article 10.6(1) b) ii)	Cour latérale et arrière	Cour avant	Prohibée

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

Les demandes sont nécessaires en considérant l'emplacement d'un gazebo existant à ± 20 m de la ligne de rue (rue Martin) et le fait que la propriété soit située sur un coin de rue. Le requérant justifie cet emplacement pour la remise puisqu'il souhaite garder l'utilisation actuelle de sa cour arrière et la localisation de son potager.

DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



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

Ces demandes sont majeures. Cependant, le positionnement du lot à une intersection complexifie les possibilités d'aménager une remise fonctionnelle. Pour ces raisons, les demandes sont jugées raisonnables.

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

Un des principes énoncés, en ce qui a trait à une marge de recul requise par rapport à une ligne de rue, se rapporte au domaine public, soit à la sécurité de la population, à l'entretien de la voie publique. Dans ce cas-ci, malgré le fait qu'une distance de 8,25 m sépare le bâtiment accessoire proposé de la ligne de rue, une distance de $\pm 3,2$ m (bande gazonnée, voir « Annexe A ») est présente entre la ligne de rue et le bord de la rue Martin. Ce qui laisse une distance raisonnable entre le bâtiment et la ligne de rue. La municipalité a été consultée et n'a pas d'objection quant au projet, à la distance proposée et quant à l'entretien de la rue. La distance proposée de 8,25 m n'irait donc pas à l'encontre du principe législatif correspondant et n'affecterait pas le caractère du voisinage.

Le principe législatif visant à prohiber les bâtiments accessoires en cour avant et d'établir une distance de la ligne de rue est d'éviter d'avoir des bâtiments devant des façades et avoir un alignement similaire de part et d'autre d'une même rue. Malgré le fait que la remise soit située en cour avant (rue Martin), la localisation proposée n'affecterait pas le caractère du voisinage puisque l'on retrouverait la présence d'arbres matures entre la remise et la propriété voisine. De plus, la remise ne serait pas située complètement à l'avant de la maison voisine qui a façade sur la rue Martin.

RECOMMANDATION

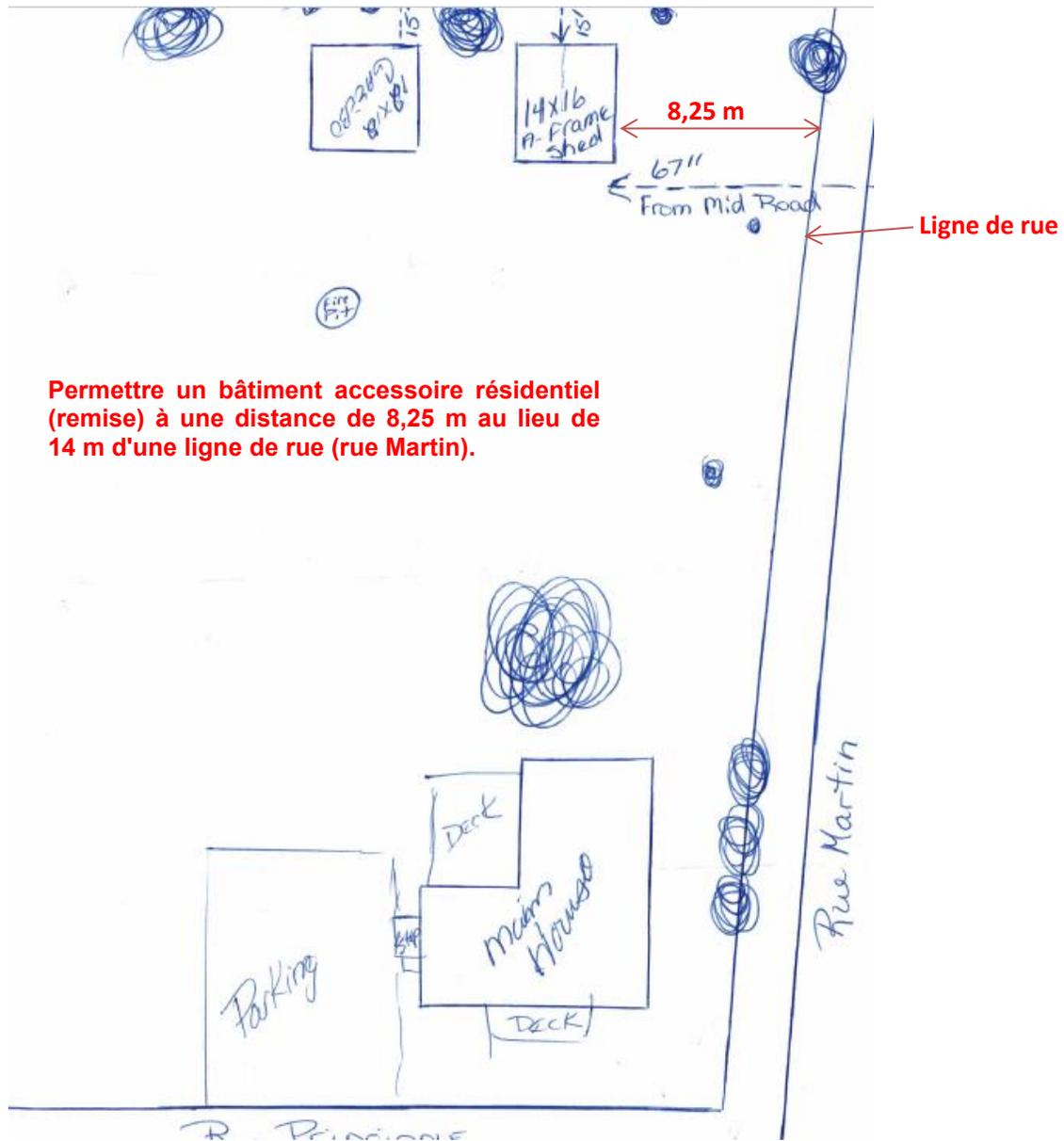
L'équipe technique recommande la demande afin de permettre un bâtiment accessoire résidentiel (remise) à une distance de 8,25 m au lieu de 14 m d'une ligne de rue (rue Martin) et de permettre un bâtiment accessoire résidentiel (remise) en cour avant du bâtiment principal (rue Martin) considérant celles-ci raisonnables et souhaitables pour l'aménagement de la propriété.

ANNEXES

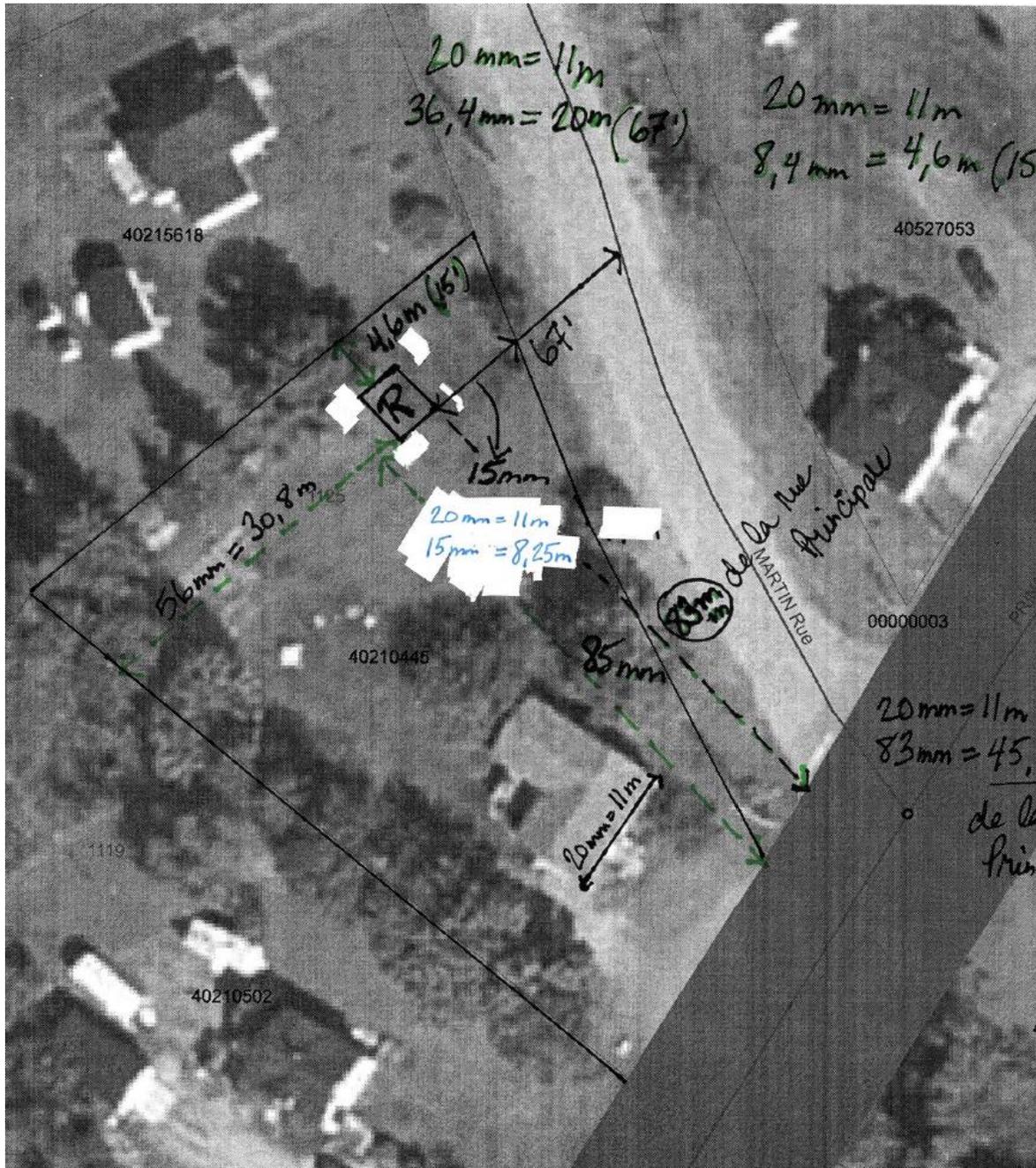
A – CARTE DE LOCALISATION



B - PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



C - PLAN DE SITE RÉALISÉ PAR UN AGENT D'AMÉNAGEMENT



DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE 5

Nom du propriétaire : Pierre Lanteigne

Nom du demandeur : même

N° de dossier : 6103

N° de requête : 30537

Localisation : 14, 3^e Avenue du Parc, Caraquet

Superficie du Lot : 584 m² (0,1 acre)

NID: 20693453

Zonage : RM (zone maisons mobiles)

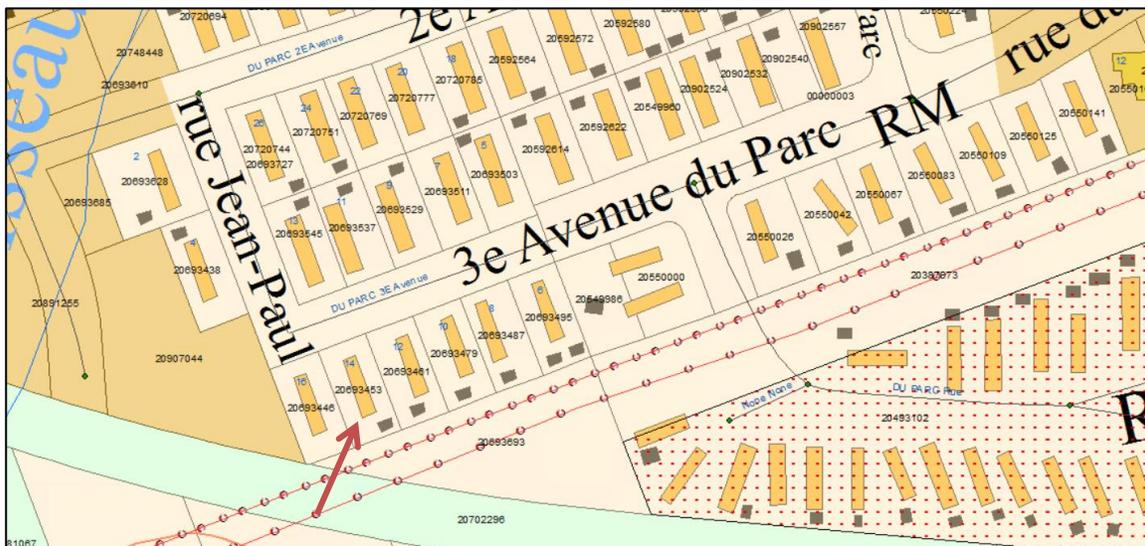
DESCRIPTION

Aménagement proposé: Le requérant, monsieur Pierre Lanteigne, souhaite rendre conforme un bâtiment accessoire (garage résidentiel détaché). Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter deux dispositions de l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet.

Demande: Permettre un bâtiment accessoire (garage) d'une superficie de 66,9 m² au lieu de 56 m². Permettre un bâtiment accessoire (garage) ayant un coefficient d'occupation du sol de 11 % au lieu de 8 % (arrêté no. 211 – articles 13.4.8.1.b) et 13.4.7.1.b)).

Raison de la demande: Afin d'entreposer les effets personnels et le(s) véhicule(s) du client.

LOCALISATION



DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



PHOTOS



ANALYSE

Demande : Permettre un bâtiment accessoire (garage) d'une superficie de 66,9 m² au lieu de 56 m². Permettre un bâtiment accessoire (garage) ayant un coefficient d'occupation du sol de 11 % au lieu de 8 %.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté no. 211	13.4.8.1.b)	56 m ²	66,9 m ²	10,9 m ²
	13.4.7.1.b)	8 %	11 %	3 %

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

Ces demandes pourraient respecter les dispositions retrouvées à l'arrêté de zonage, et ce, en aménageant un bâtiment accessoire plus petit. Cependant, le requérant justifie la superficie de son garage afin de pouvoir y entreposer ces effets personnels et son véhicule.

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

Ces demandes sont majeures. La réglementation concernant la superficie des bâtiments accessoires dans une zone RM est de 56 m². Par contre, la taille du garage proposé (66,9 m²) est inférieure à la superficie de la maison mobile (86,2 m²), ce qui rend cette demande raisonnable. En considérant la

DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



superficie du lot (584 m²), même si le requérant aménageait un bâtiment accessoire de 56 m², le coefficient du sol resterait dérogatoire à 9,6 % au lieu de 8%. Cette demande est considérée raisonnable.

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

Le principe législatif, limitant la taille permise pour les bâtiments accessoires, a pour objectif de favoriser la primauté de la fonction résidentielle sur le terrain et de conserver un certain cadre mettant plus en valeur les habitations. Dans le cas présent, la maison mobile existante est plus grande que le garage proposé et ce dernier est proposé directement à l'arrière de la maison.

L'objectif d'exiger un certain coefficient d'occupation du sol sur une propriété a pour but d'assurer le fonctionnement du site et de conserver l'homogénéité dans le gabarit des bâtiments. Le plan de site démontre que ce principe serait respecté. Cette demande ne devrait pas affecter le caractère du voisinage puisque les limites de propriétés sont respectées et l'équipe technique est consciente de la problématique qu'occasionne la taille actuelle des lots à l'intérieur de ce parc de minimaison puisque la taille des lots fait en sorte que les constructions et les bâtiments sont plus rapprochés les uns des autres comparativement aux autres secteurs de la ville.

RECOMMANDATION

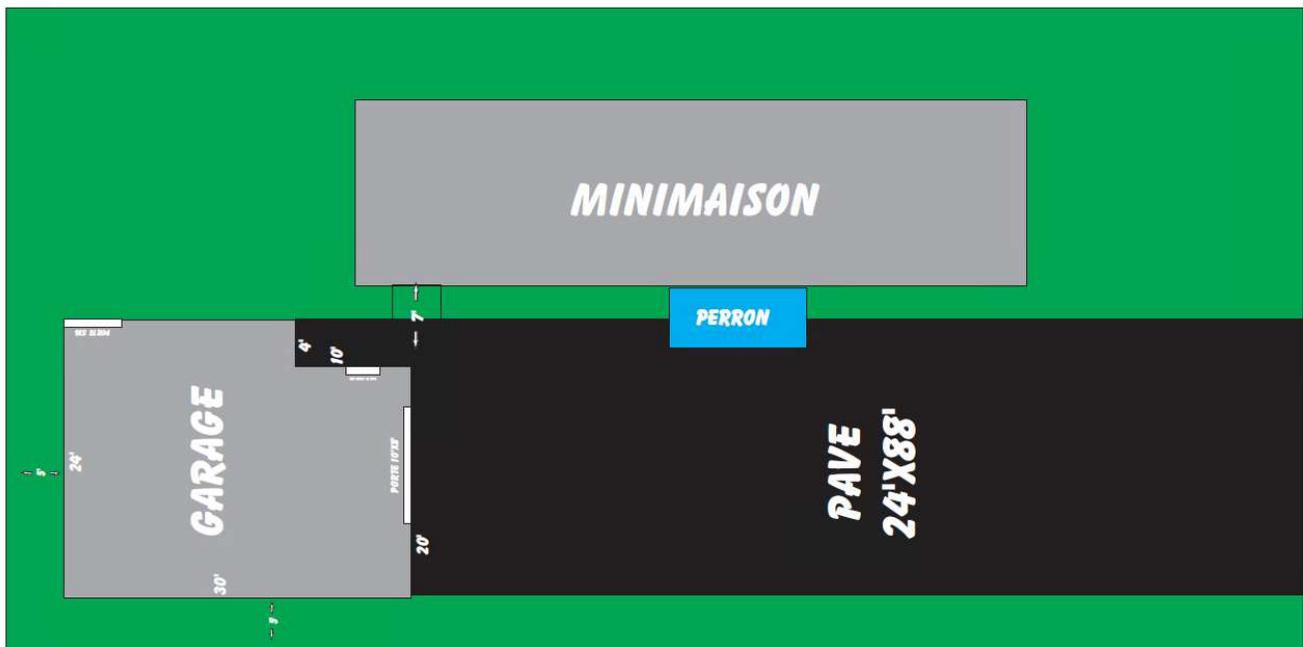
L'équipe technique recommande les demandes de dérogation afin de permettre un bâtiment accessoire (garage) d'une superficie de 66,9 m² au lieu de 56 m² et de permettre un bâtiment accessoire (garage) ayant un coefficient d'occupation du sol de 11 % au lieu de 8 %, et ce, en considérant ces demandes raisonnables et souhaitables pour l'aménagement de cette propriété.

ANNEXES

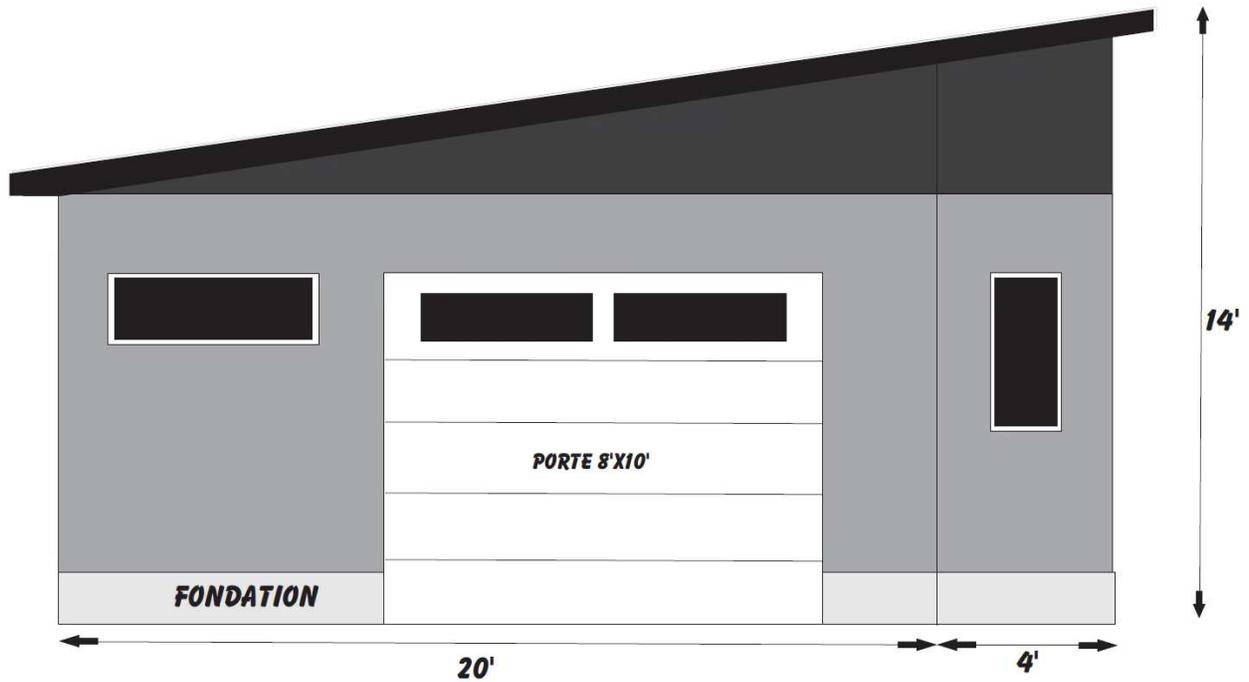
A – CARTE DE LOCALISATION (CONNECTEXPLORER, 2016)



B - PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



C - PLAN DE FAÇADE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE 6

Nom du propriétaire : Paul Godin

Nom du demandeur : même

N° de dossier : 23768

N° de requête : 32976

Localisation : rue St-Paul, Grande-Anse

Superficie du Lot : 6,8 hectares (16,8 acres)

NID: 20092581

Zonage : RA (zone d'habitation uni et bifamiliale) et NPR (zone naturelle de protection et récréative)

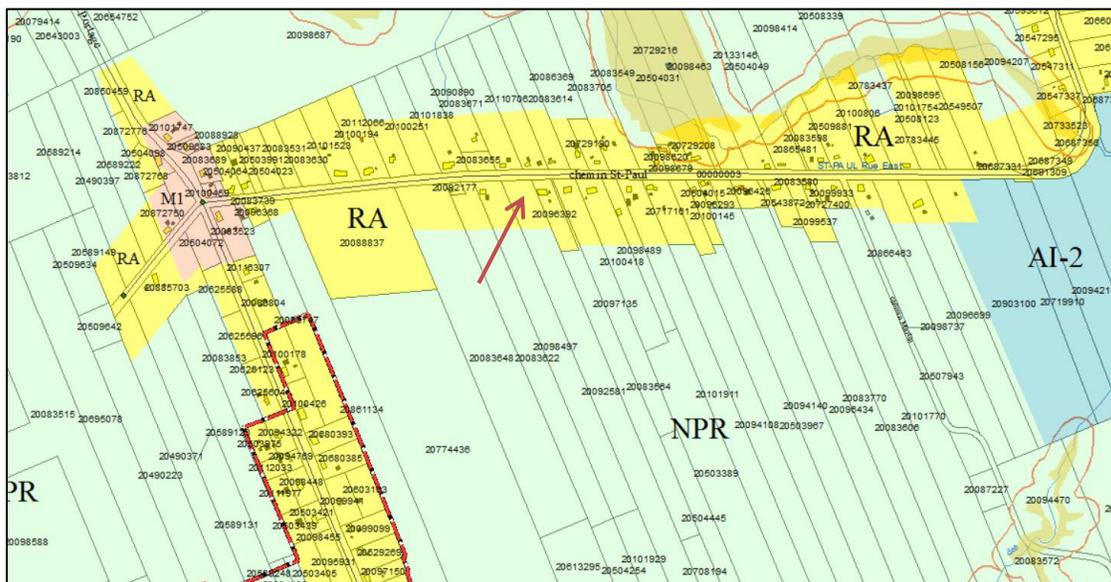
DESCRIPTION

Aménagement proposé: Le requérant, monsieur Paul Godin, souhaite aménager une maison existante d'une superficie de 35,7 m² sur son terrain puis l'agrandir de 35,7 m². Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage du village de Grande-Anse.

Demande: Permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à une distance de 39,3 m de la ligne de rue en zone RA au lieu d'un maximum de 30 m. (arrêté no. 78 - article 12.5.4.1. a))

Raison de la demande: Afin de mener à terme le projet.

LOCALISATION



DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



PHOTOS



ANALYSE

Demande : Permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à une distance de 39,3 m de la ligne de rue en zone RA au lieu d'un maximum de 30 m.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté no. 78	12.5.4.1. a)	30 m	39,3 m	9,3 m

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

L'aménagement du nouveau bâtiment principal (habitation unifamiliale) pourrait être conforme à l'arrêté de zonage du village de Grande-Anse. Cependant, le requérant justifie cette distance afin de pouvoir conserver quelques arbres matures devant sa propriété.

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

La dérogation est majeure puisque le bâtiment principal serait entièrement aménagé à l'extérieur du corridor de construction. Cependant, cette demande est raisonnable considérant le fait que cette propriété est située au sud de la municipalité, à l'extérieur du centre du village et dans un secteur plus rural de la municipalité.

DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



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

Le principe du corridor de construction (entre 7,5 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. Malgré le fait que cette demande va à l'encontre de ce principe, cette demande n'affecterait pas le caractère du voisinage puisque plusieurs habitations qui sont situées dans ce secteur sont également situées à l'extérieur du corridor de construction (voir annexe A). Cette demande ne devrait pas affecter le voisinage puisque l'emplacement du bâtiment principal proposé ne serait pas mal intégré à ce secteur de la municipalité.

RECOMMANDATION

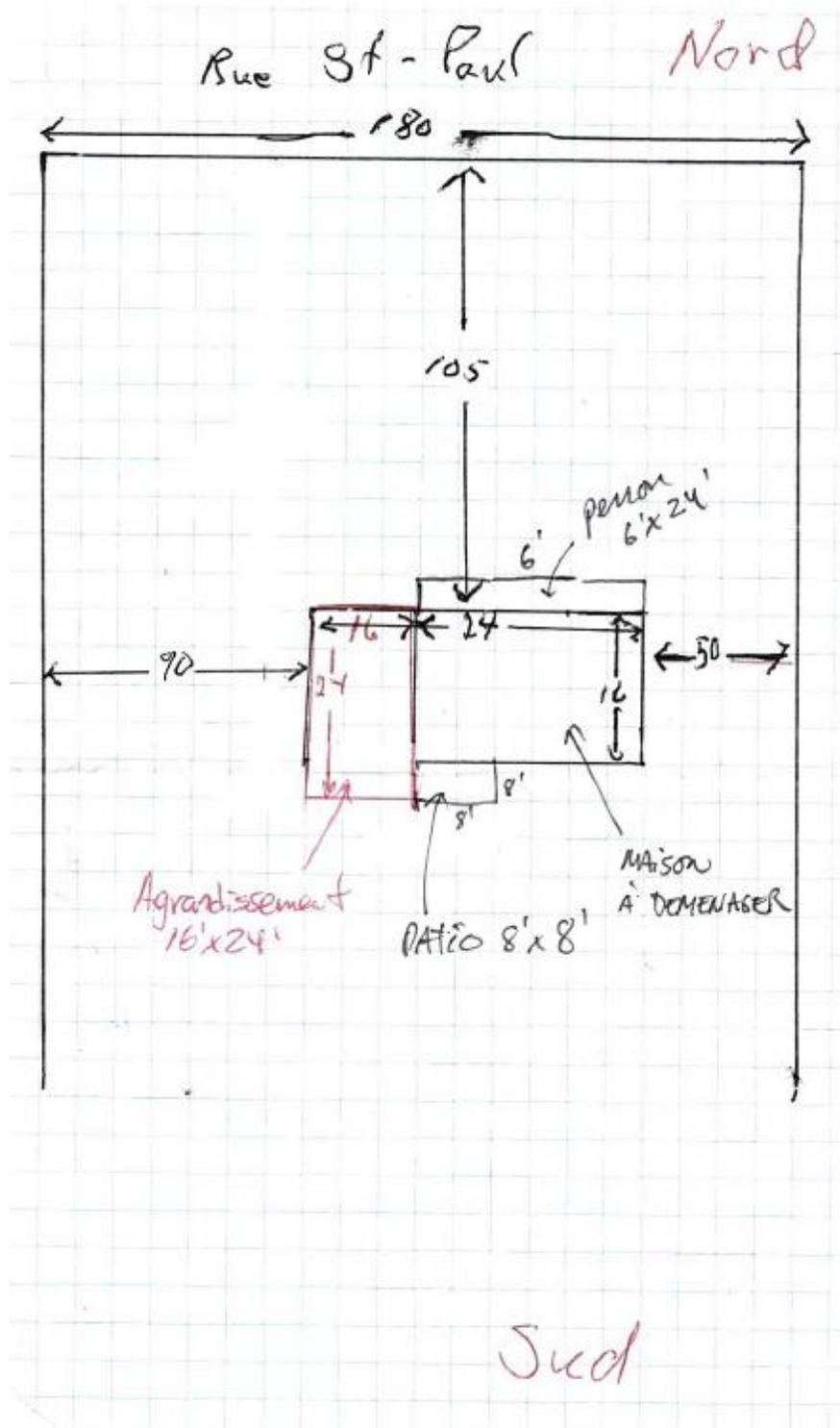
L'équipe technique recommande l'aménagement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à une distance de 39,3 m de la ligne de rue en zone RA au lieu d'un maximum de 30 m, et ce, en considérant cette demande raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION



B – PLAN D'IMPLANTATION FOURNI PAR LE REQUÉRANT



DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE 7

Nom du propriétaire : Karen Chiasson

Nom du demandeur : Hilaire Blanchard

N° de dossier : 13046

N° de requête : 33046

Localisation : 1, 4^{ème} avenue du Parc, Caraque

Superficie du Lot : 829 m² (0,2 acre)

NID: 20891065

Zonage : M (zone mixte)

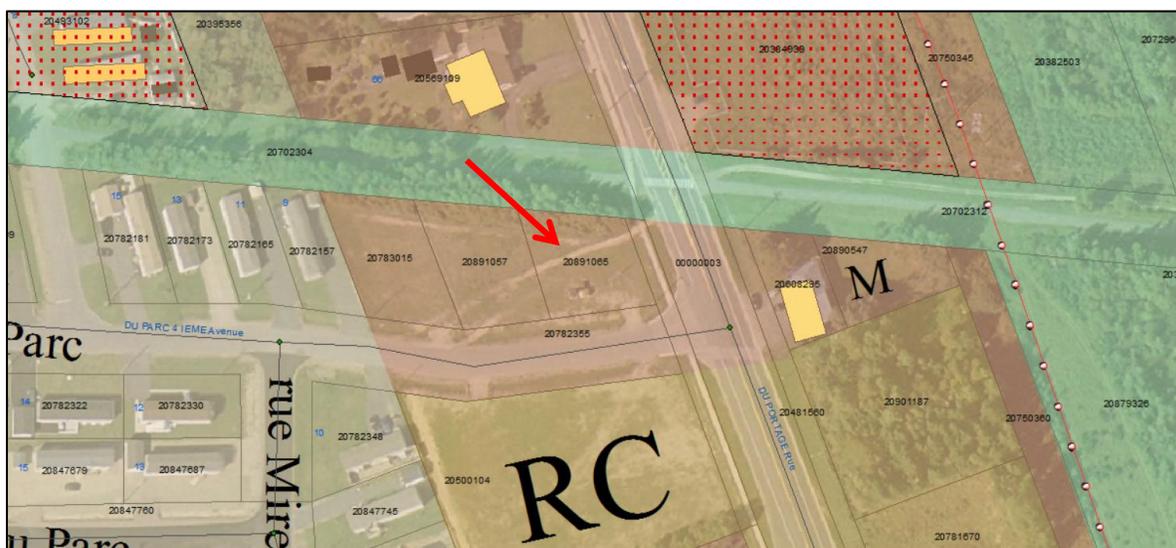
DESCRIPTION

Aménagement proposé: Le requérant, monsieur Hilaire Blanchard, souhaite aménager un garage détaché résidentiel d'une superficie de 40 m². Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage de la ville de Caraque.

Demande: Permettre un bâtiment accessoire (garage) à une distance de 4,9 m au lieu de 7,5 m de la ligne de rue (rue du Portage). (arrêté no. 211 - article 13.4.5.1. a)).

Raison de la demande: Afin de mener à terme le projet.

LOCALISATION



PHOTOS



DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



ANALYSE

Demande : Permettre un bâtiment accessoire (garage) à une distance de 4,9 m au lieu de 7,5 m de la ligne de rue (rue du Portage).

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté no. 211	Article 13.4.5.1. a)	7,5 m	4,9 m	2,6 m

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

La demande est nécessaire et justifiable en considérant l'emplacement de la maison sur le lot, l'allée d'accès et le fait que la propriété soit située sur un coin de rue (rue du Portage).

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

Cette demande est majeure. Cependant, le positionnement du lot à une intersection complexifie les possibilités d'aménager un garage détaché qui soit fonctionnelle. Pour ces raisons, la demande est jugée raisonnable.

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

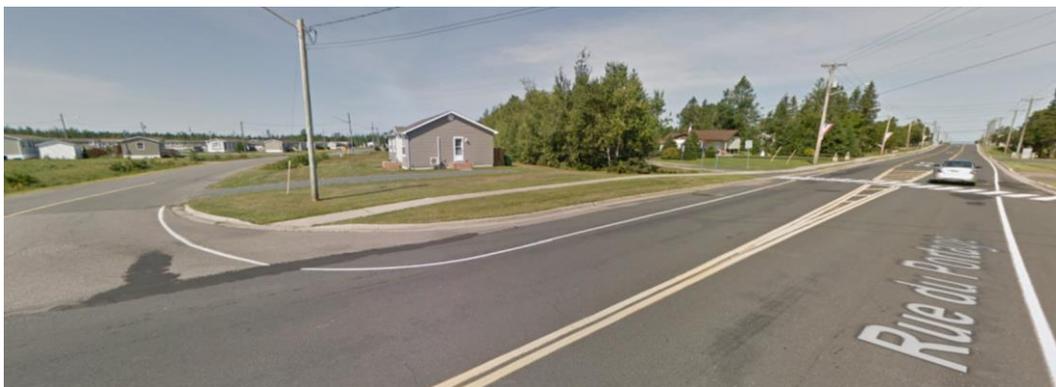
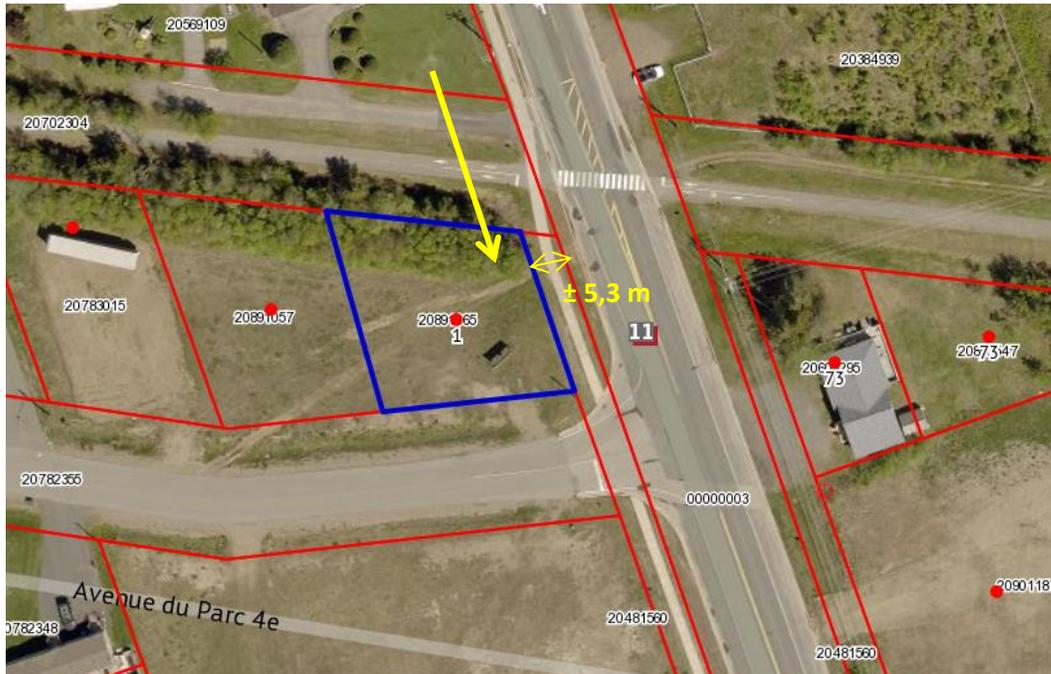
Un des principes énoncés, en ce qui a trait à une marge de recul requise par rapport à une ligne de rue, se rapporte au domaine public, soit à la sécurité de la population, à l'entretien de la voie publique. Dans ce cas-ci, malgré le fait qu'une distance de 4,9 m sépare le bâtiment accessoire proposé de la ligne de rue, une distance de $\pm 5,3$ m (bande gazonnée et présence d'un trottoir, voir « Annexe A ») est présente entre la ligne de rue et le bord de la rue du Portage. Ce qui laisse une distance raisonnable entre le bâtiment et la ligne de rue. La municipalité a été consultée et n'a pas d'objection quant au projet, à la distance proposée et quant à l'entretien de la rue. La distance proposée de 4,9 m n'irait donc pas à l'encontre du principe législatif correspondant et n'affecterait pas le caractère du voisinage.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande la demande afin de permettre un bâtiment accessoire résidentiel (garage) à une distance de 4,9 m au lieu de 7,5 m d'une ligne de rue (rue du Portage) considérant celle-ci raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété.

ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION (CONNECTEXPLORER, 2016)



DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



B - PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT

