

DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE 1

Nom du propriétaire : Eddy Rousselle et Denise Legresley

Nom du demandeur : Mêmes

No de dossier : 18428

No requête : 34148

Localisation : 144, rue W. Gay, Néguaac

Superficie du Lot : 2 738 m² (0,7 acre)

NID: 40214892

Zonage : M2 (résidentielles, commerciales et industrielles artisanales)

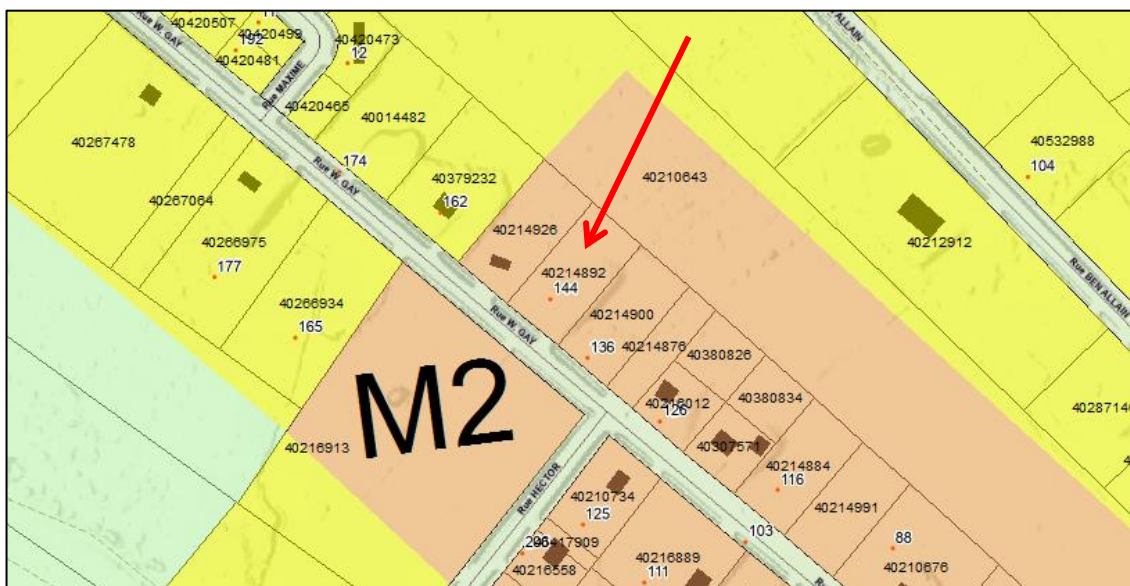
DESCRIPTION

Aménagement proposé: Le requérant, monsieur Eddy Rousselle, souhaite agrandir d'une superficie de 41,6 m² son garage détaché résidentiel ayant déjà une superficie de 83,6 m². Cependant, l'aménagement ne pourrait respecter une disposition du plan rural de Néguaac. À noter que la superficie de la maison est de 109,3 m².

Demande: Permettre un bâtiment accessoire (garage détaché) d'une superficie de 125,2 m² au lieu d'un maximum de 109,3 m² (habitation unifamiliale) sur un lot de moins de 4000 m². (Plan rural no. 99-33 - article 10.6(1) d) i))

Raison de la demande: Le requérant aimerait avoir plus d'espace pour ranger ses outils.

LOCALISATION



PHOTOS



DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



ANALYSE

Demande : Permettre un bâtiment accessoire (garage détaché) d'une superficie de 125,2 m² au lieu d'un maximum de 109,3 m² (habitation unifamiliale) sur un lot de moins de 4000 m².

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
99-33	10.6(1)d)i)	109,3 m ² (maison)	125,2 m ²	15,9 m ²

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

Le requérant aurait pu agrandir son bâtiment accessoire en respectant les dispositions prévues au plan rural du village de Néguaac. Le requérant justifie sa demande d'agrandissement par le fait d'avoir plus d'espace pour ranger ses outils.

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

Cette demande est majeure. Cependant, l'agrandissement proposé aurait une largeur de 8,5 m² (28 p²) comparativement au garage existant qui est d'une largeur 9,1 m² (30 p²) et a été aménagé moins haut (4,3 m) que le bâtiment accessoire existant (4,9 m) (voir Annexe C). Pour ces raisons, cette demande est considérée raisonnable.

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. De plus, pour un lot ayant une superficie de 4 000 m² et moins, le bâtiment accessoire ne peut excéder la superficie du bâtiment principal. Ce qui 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. Ce principe du plan se traduit de façon à avoir un gabarit de bâtiment accessoire similaire et de conserver également une primauté à la fonction résidentielle des quartiers. Donc, plus le terrain est grand plus le nombre de bâtiments accessoire peut être élevé tout en respectant la superficie du bâtiment principal.

Ici, le projet proposé est d'avoir agrandi un bâtiment accessoire d'une superficie de 125,2 m² au lieu de 109,3 m², soit 15,9 m² supérieurs à la superficie du bâtiment principal (maison). En prenant compte les éléments précités, cette demande ne va à l'encontre du principe et des orientations du plan rural du village et n'affecterait pas le caractère du voisinage puisqu'il serait peu visible à partir de la rue W. Gay. L'agrandissement est complètement situé à l'arrière du garage, n'occupe pas la pleine largeur et est un prolongement de celui-ci (voir Annexe B). Donc, la superficie proposée serait bien intégrée dans son environnement immédiat.

RECOMMANDATION

Considérant les éléments précités, l'équipe technique recommande la demande de dérogation afin de permettre un bâtiment accessoire (garage détaché) d'une superficie de 125,2 m² au lieu d'un maximum de 109,3 m² (habitation unifamiliale) sur un lot de moins de 4000 m² en la considérant raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

DÉCISION

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

DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



La consultation publique a été réalisée et le service d'urbanisme n'a reçu aucun commentaire de la part des propriétaires avisés.

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 afin de permettre un bâtiment accessoire (garage détaché) d'une superficie de 125,2 m² au lieu d'un maximum de 109,3 m² (habitation unifamiliale) sur un lot de moins de 4000 m², la considérant en harmonie avec l'intention générale du plan rural 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

13 décembre 2021

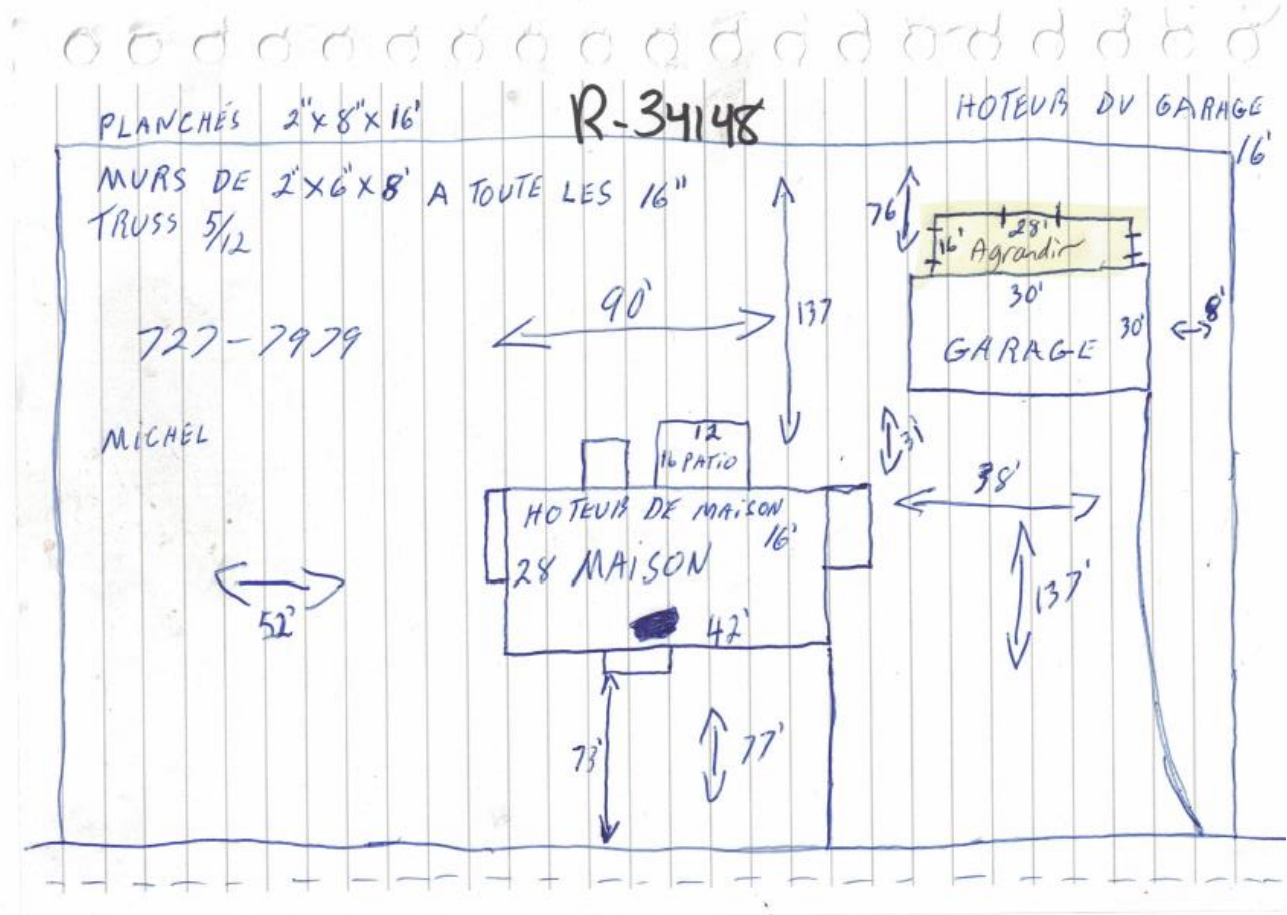
Date

ANNEXES

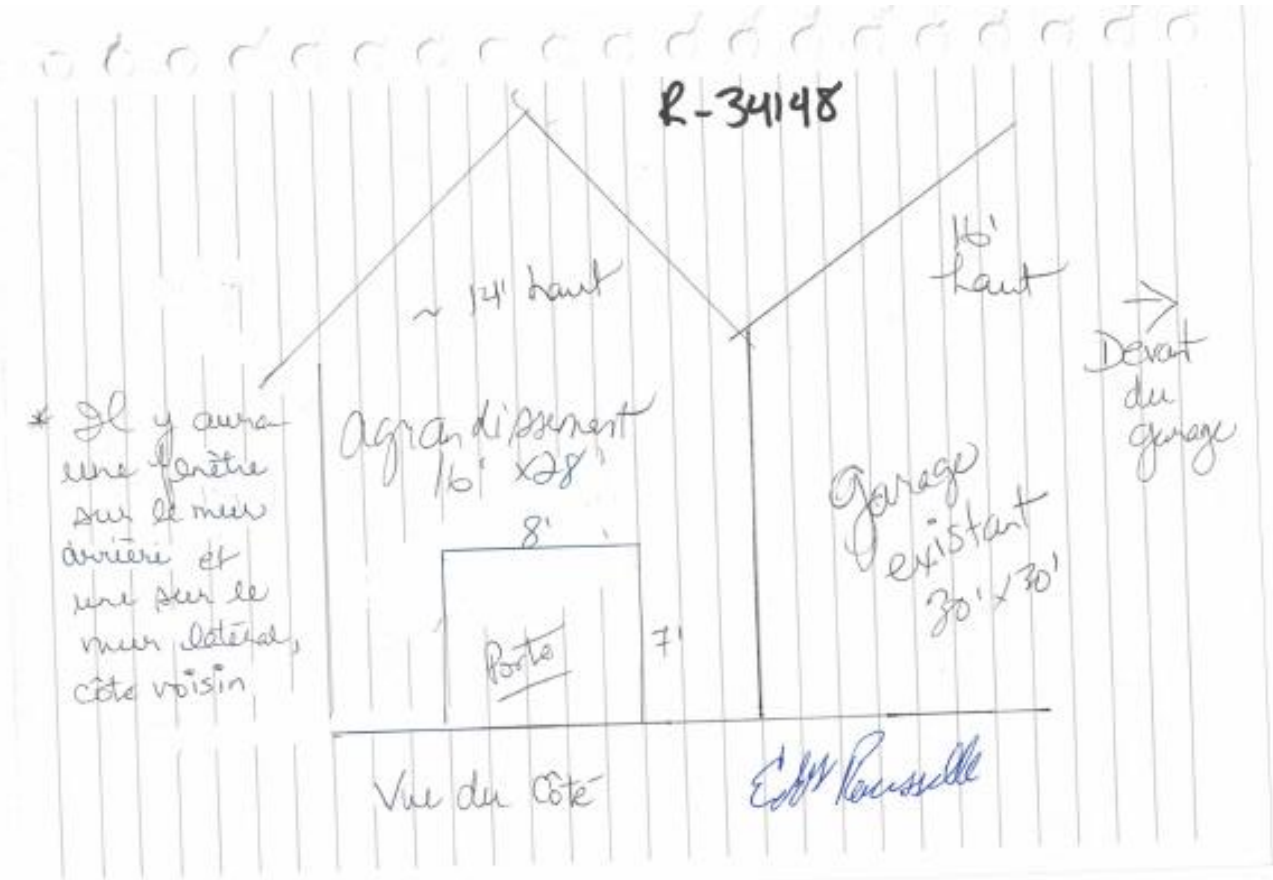
A - CARTE DE LOCALISATION (CONNECTEXPLORER, 2016)



B - PLAN D'IMPLANTATION FOURNI PAR LES REQUÉRANTS



C – CROQUIS D'ÉLEVATION FOURNI PAR LES REQUÉRANTS



DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE 2

Nom du propriétaire : Alex Thériault et Isabelle Lagacé

Nom du demandeur : même

N° de dossier : 16027

N° de requête : 36403

Localisation : 555, boulevard des Acadiens, Bertrand

Superficie du Lot : 4 810 m² (1,2 acre)

NID: 20342473

Zonage : M2 (mixte routière)

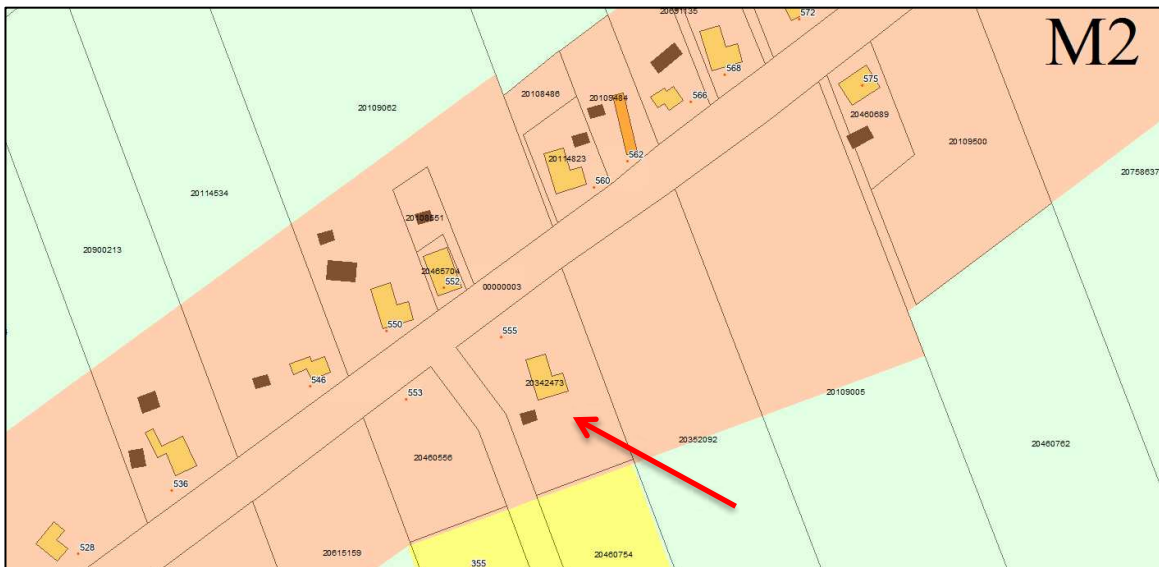
DESCRIPTION

Aménagement proposé: Le requérant, monsieur Alex Thériault, souhaite aménager un garage résidentiel détaché d'une superficie de 123,2 m². Cependant, cet aménagement ne pourrait pas respecter deux dispositions de l'arrêté de zonage du village de Bertrand.

Demande: Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire résidentiel (garage détaché) d'une superficie de 123,2 m² au lieu d'un maximum de 120 m²; Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire résidentiel (garage détaché) à une distance de 4,6 m au lieu d'un minimum de 10,5 m de la ligne de rue (rue du Bicentenaire). (arrêté no 40 – articles 12.4.8.1.b) et 12.4.5.1.b)

Raison de la demande: Le requérant explique que le "design" du projet est déjà complété et modifier son 'design' serait trop compliqué.

LOCALISATION



PHOTOS



DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



ANALYSE

Demande : Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire résidentiel (garage détaché) d'une superficie de 123,2 m² au lieu d'un maximum de 120 m². Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire résidentiel (garage détaché) à une distance de 4,6 m au lieu d'un minimum de 10,5 m de la ligne de rue (rue du Bicentenaire).

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté no. 40	12.4.8.1.b)	120 m ²	123,2 m ²	3,2 m ²
	12.4.5.1.b)	10,5 m	4,6 m	5,9 m

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

Ces demandes ne sont pas nécessaires puisque le requérant pourrait aménager un garage conforme sur sa propriété. Cependant, celui-ci est justifiable puisqu'il désire aménager un garage détaché qui serait relié à sa résidence par une toiture (voir annexe E).

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

Superficie : Cette demande touche une disposition régissant la superficie des bâtiments accessoires dans une zone M2 (mixte routière), soit une superficie maximale de 120 m². Ici, le garage proposé d'une superficie de 123,2 m² soit d'une différence de 3,2 m² au-dessus de la superficie permise. Cette demande est mineure et raisonnable en considérant que la maison est d'une superficie de 166,5 m². Cet élément devrait atténuer l'impact causé par la superficie proposée dans ce projet.

Ligne de rue : La demande est majeure puisqu'en zone M2, une distance de 10,5 m est exigée vis-à-vis une ligne de rue. Ici, le garage serait aménagé à 4,6 m de la rue Bicentenaire et en cours latérale côté rue, puisque la façade avant du bâtiment principal fait face au boulevard des Acadiens. Il serait impossible de respecter cette distance sans affecter l'ensemble du concept proposé par le requérant (voir annexe B et E) puisqu'en respectant cette distance le garage proposé se situerait vers l'arrière de la maison.

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

Superficie : 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 du village. Puisque la maison est d'une superficie de 166,5 m², ce principe serait respecté et cette demande ne modifierait pas le caractère du voisinage en constituant un aménagement disproportionné par rapport aux propriétés voisines.

Ligne de rue : Un des principes en ce qui a trait à une distance d'une ligne de rue se rapporte au domaine public, c'est-à-dire, au niveau de la sécurité et l'entretien de celle-ci. La municipalité a été consultée et ne s'oppose pas au projet, donc ce principe est respecté. De plus, la municipalité a conclu une entente avec le requérant (voir annexe F). Cette demande n'affecterait pas le caractère du voisinage puisque le secteur est boisé ce qui pourrait atténuer l'impact visuel important que ce bâtiment pourrait occasionner près de la rue. En considérant les éléments précités, le garage proposé ne serait pas mal intégré dans son environnement immédiat.

RECOMMANDATION

Considérant les éléments précités, l'équipe technique recommande la demande de dérogation afin de permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire résidentiel (garage détaché) d'une superficie de

DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



123,2m² au lieu d'un maximum de 120 m² et de permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire résidentiel (garage détaché) à une distance de 4,6 m au lieu d'un minimum de 10,5 m de la ligne de rue (rue du Bicentenaire) en les considérants raisonnables et souhaitables pour l'aménagement de cette propriété.

DÉCISION

C'est en vertu de l'article 53(2)a)(iii) 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 le service d'urbanisme n'a reçu aucun commentaire de la part des propriétaires avisés.

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 afin de permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire résidentiel (garage détaché) d'une superficie de 123,2 m² au lieu d'un maximum de 120 m² et de permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire résidentiel (garage détaché) à une distance de 4,6 m au lieu d'un minimum de 10,5 m de la ligne de rue (rue du Bicentenaire), les considérants en harmonie avec l'intention générale de l'arrêté et souhaitables pour l'aménagement de cette propriété. L'agent d'aménagement retient le caractère raisonnable de la demande et autorise les dérogations telles que présentées.

Benjamin Kocyla
Agent d'aménagement

13 décembre 2021

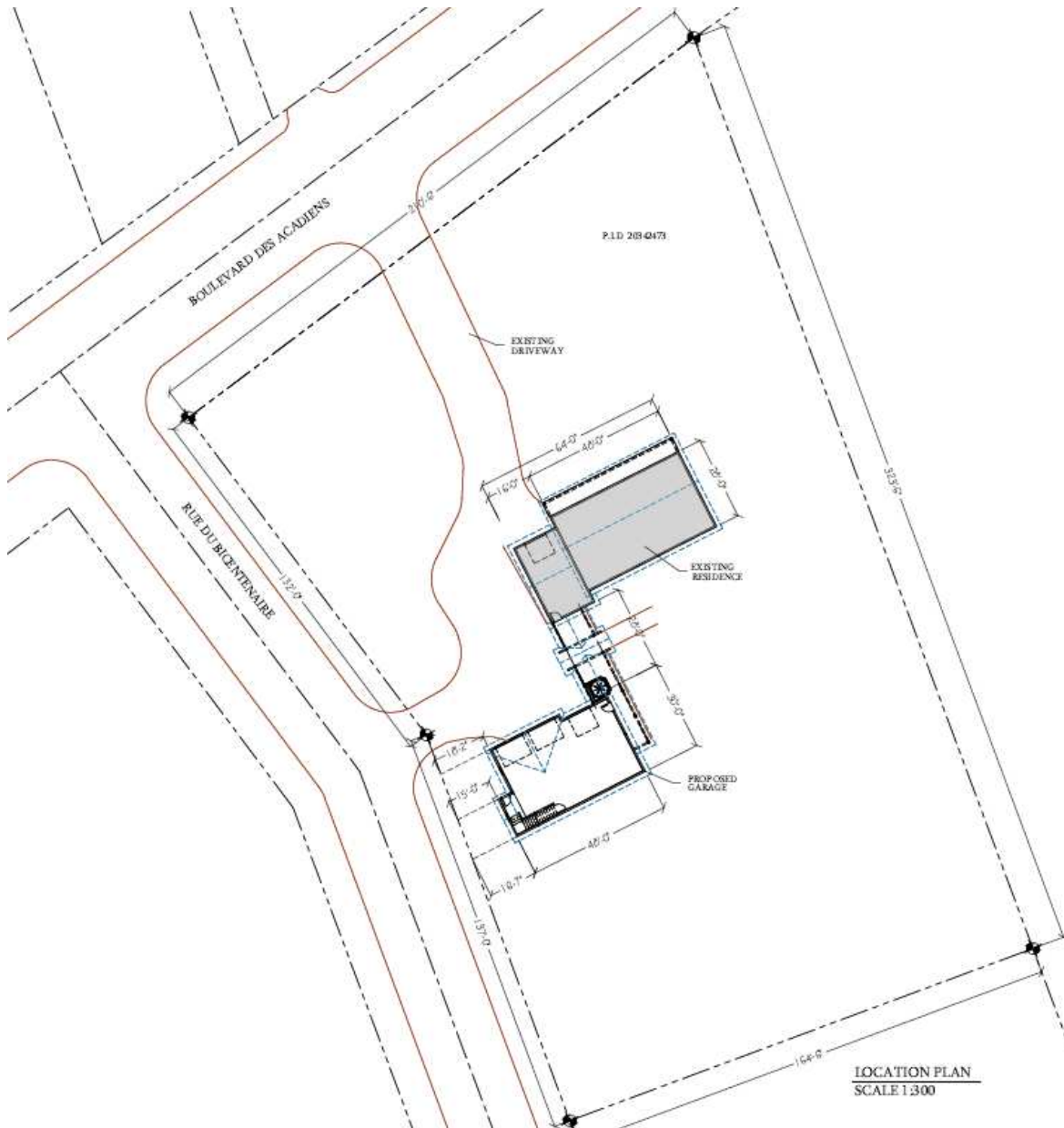
Date

ANNEXES

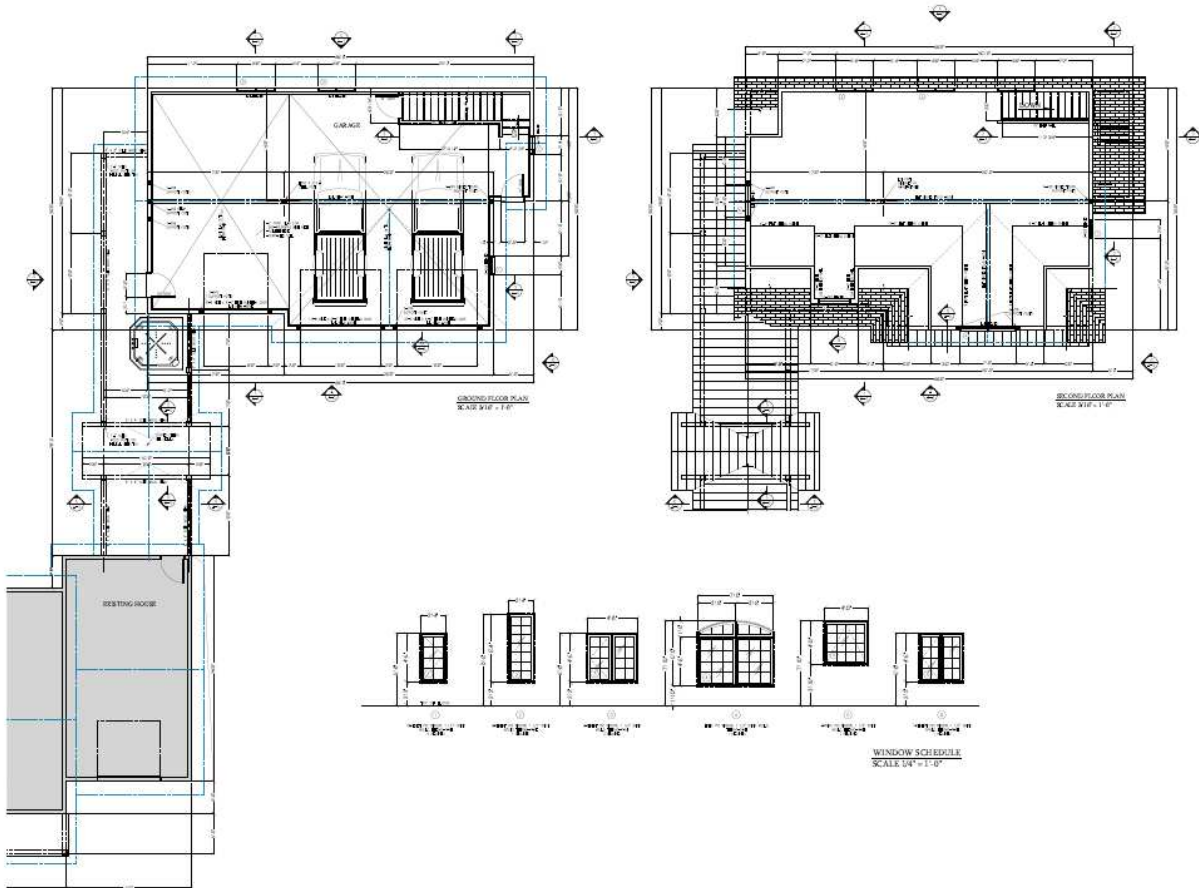
A – CARTE DE LOCALISATION (ARC READER, ORTHOPHOTO 2020)



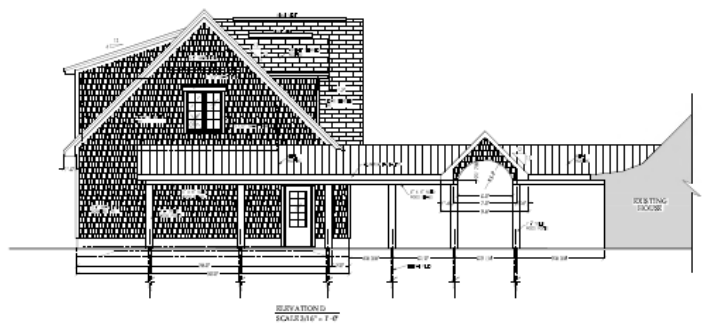
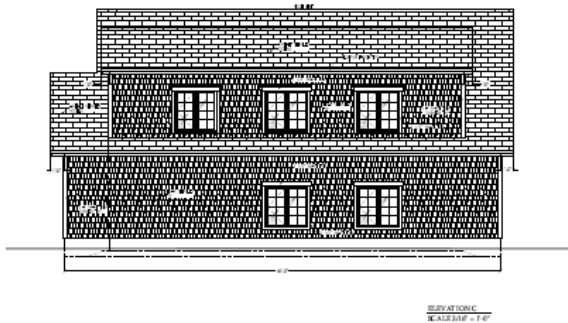
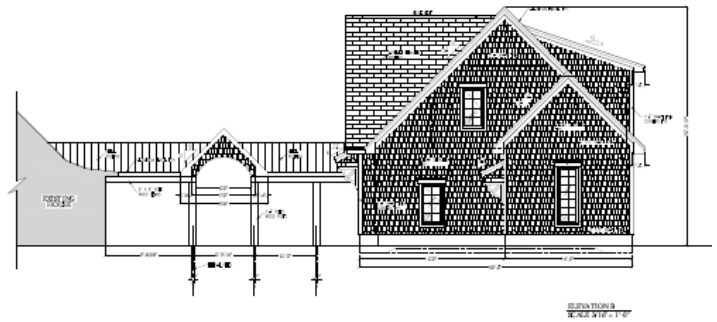
B - PLAN D'IMPLANTATION FOURNI PAR LE REQUÉRANT



C - PLAN DE PLANCHER FOURNI PAR LE REQUÉRANT



D – PLAN D'ÉLEVATION FOURNIE PAR LE REQUÉRANT



E – ESQUISSE FOURNIS PAR LE REQUÉRANT



DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



F – CORRESPONDANCE DE LA MUNICIPALITÉ



651-1 boulevard des Acadiens
Bertrand, (N.-B.)
E1W 1G5

Le 22 novembre 2021

Objet : Village de Bertrand- Appui demande de permis dérogatoire (Alex Thériault)

Madame Poirier,

L'administration du village de Bertrand a été informée d'une demande de permis en lien avec un projet de construction d'un garage résidentiel situé au 555 boulevard des Acadiens à Bertrand. Le projet est dérogatoire par l'entremise de la distance de rue du Bicentenaire.

Le projet a été discuté avec le demandeur et il a été convenu qu'il était peu probable que ce dernier puisse adapter le projet, sans modifications majeures de sorte à se rendre conforme à l'arrêté municipal. La propriété du demandeur est sur l'intersection du boulevard des Acadiens et de la rue du Bicentenaire. La rue du Bicentenaire a une limite de vitesse maximale de 40 km/h et l'intersection située est à moins de 200 pieds de la construction proposée. Ces informations nous laissent entrevoir peu d'inconvénients associés à la demande de dérogation. Le conseil municipal a été informé du processus de dérogation et appui la dérogation du demandeur.

Afin de minimiser les impacts associés à une construction à l'intérieur des marges permises, la municipalité a obtenu une entente de déresponsabilisation à tout dommage causé au bâtiment par l'entremise des opérations de déneigement. Le demandeur a donc été informé des risques à sa propriété et en assume la responsabilité.

Veuillez agréer, madame Poirier, mes salutations distinguées.


Joël Thibodeau
Directeur général

Tél. : 506.726.2442

Télec. : 506.726.2449

Courriel: info@villagedebertrand.ca

DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE 7

Nom du propriétaire : Robert Dugas

Nom du demandeur : Même

N° de dossier : 17611

N° de requête : 35827

Localisation : 11 Rue Dugas, Caraquet

Superficie des lots : 16 035 m² (4 acres)

NID: 20848297 et 20392478

Zonage : VI-2 (zone de villégiature sans roulotte de voyage)

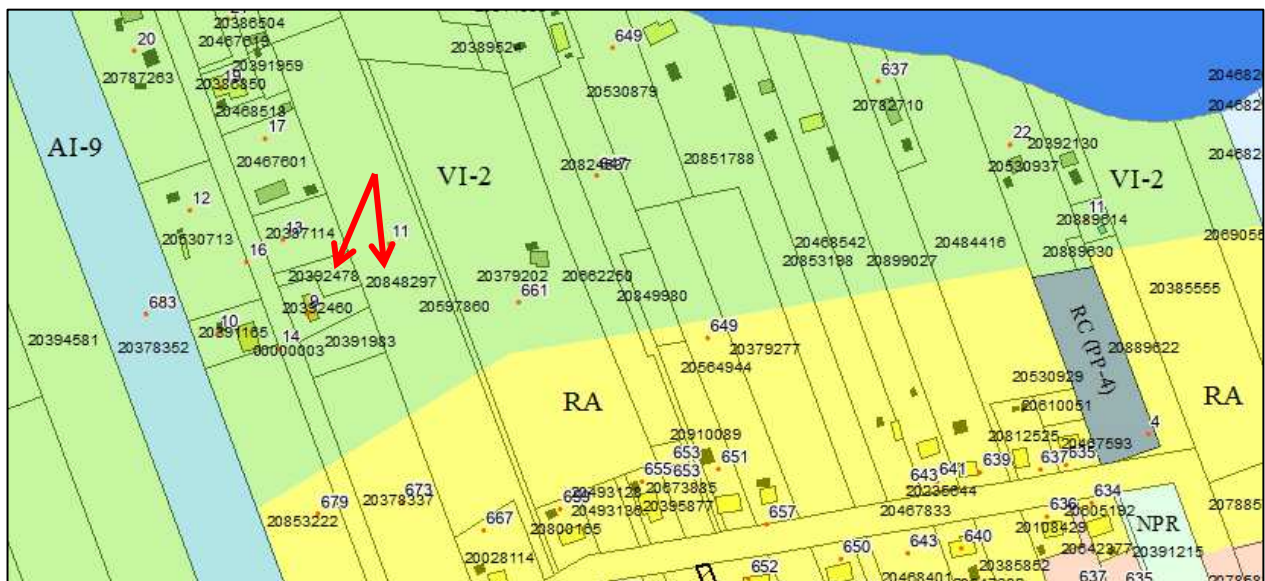
DESCRIPTION

Aménagement proposé: Le requérant, monsieur Robert Dugas, souhaite installer seize (16) panneaux solaires sur sa propriété. Cependant, cet aménagement ne pourrait pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet.

Demande: Permettre l'aménagement de capteurs solaires en cour latérale au lieu de la cour arrière. (arrêté no.211 - article 13.4.11 Tableau 1 point 21)

Raison de la demande: Les panneaux ne peuvent être installés en cour arrière étant donné l'emplacement du champ d'épuration. Aussi, l'emplacement des panneaux a été choisi afin qu'ils puissent capter le maximum d'énergie solaire.

LOCALISATION



PHOTOS



DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



ANALYSE

Demande : Permettre l'aménagement de capteurs solaires en cour latérale au lieu de la cour arrière.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté no. 211	13.4.11 - Tableau 1, point 21	Cour arrière	Cour latérale	Prohibée

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

Cette demande n'est pas nécessaire puisque le requérant pourrait respecter les dispositions de l'arrêté de zonage en aménageant les capteurs solaires en cour arrière, et ce, en considérant la superficie de ces terrains (16 035 m² - 4 acres). Cependant, le requérant justifie sa demande par le fait que l'on retrouve l'emplacement du champ d'épuration à l'arrière de la maison et que l'emplacement et l'orientation proposés des capteurs solaires ont été planifiés afin qu'ils puissent capter le maximum d'énergie solaire.

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

Cette demande est majeure. Le projet comporte seize capteurs ou panneaux solaires d'une superficie totale de 9 m² (1,1 m x 8,2 m) qui seraient aménagés sur une structure en métal d'une hauteur de 4,4 m (voir exemple en annexe C). Cependant, cette demande est raisonnable considérant que la propriété à l'étude est située au cœur d'une zone de villégiature boisée. De plus, les capteurs solaires seraient aménagés au sud et complètement à l'arrière de la maison voisine (plus de 40 m - 130 pieds) (voir Annexe A).

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

Un des principes liés à l'acceptation de l'installation de capteurs ou panneaux solaires est l'intégration. C'est-à-dire chercher à minimiser l'impact visuel des capteurs dans leur environnement proche et lointain tout en conservant leurs spécificités fonctionnelles (orientation vers le sud). Partant de ce principe, cette demande n'irait pas à l'encontre de celui-ci puisque les panneaux solaires seraient situés à plus de 60 m (197 pieds) de la ligne de la rue Dugas, dans un secteur de villégiature et à l'intérieur d'un secteur boisé (voir Annexe A). Cette demande ne devrait pas affecter le caractère du voisinage puisque les capteurs solaires ne seraient presque pas visibles de la rue Dugas et n'auront pas l'impression de détonner dans le paysage.

RECOMMANDATION

Considérant les éléments précités, l'équipe technique recommande la demande de dérogation afin de permettre l'aménagement de capteurs solaires en cour latérale au lieu de la cour arrière en la considérant raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

DÉCISION

C'est en vertu de l'article 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 le service d'urbanisme n'a reçu aucun commentaire de la part des propriétaires avisés.

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 afin de permettre l'aménagement de capteurs solaires en cour latérale au lieu de la cour arrière, la considérant en harmonie avec l'intention générale de l'arrêté et souhaitable pour

DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



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

14 décembre 2021

Date

ANNEXES

A - CARTE DE LOCALISATION (CONNECTEXPLORER, 2016)

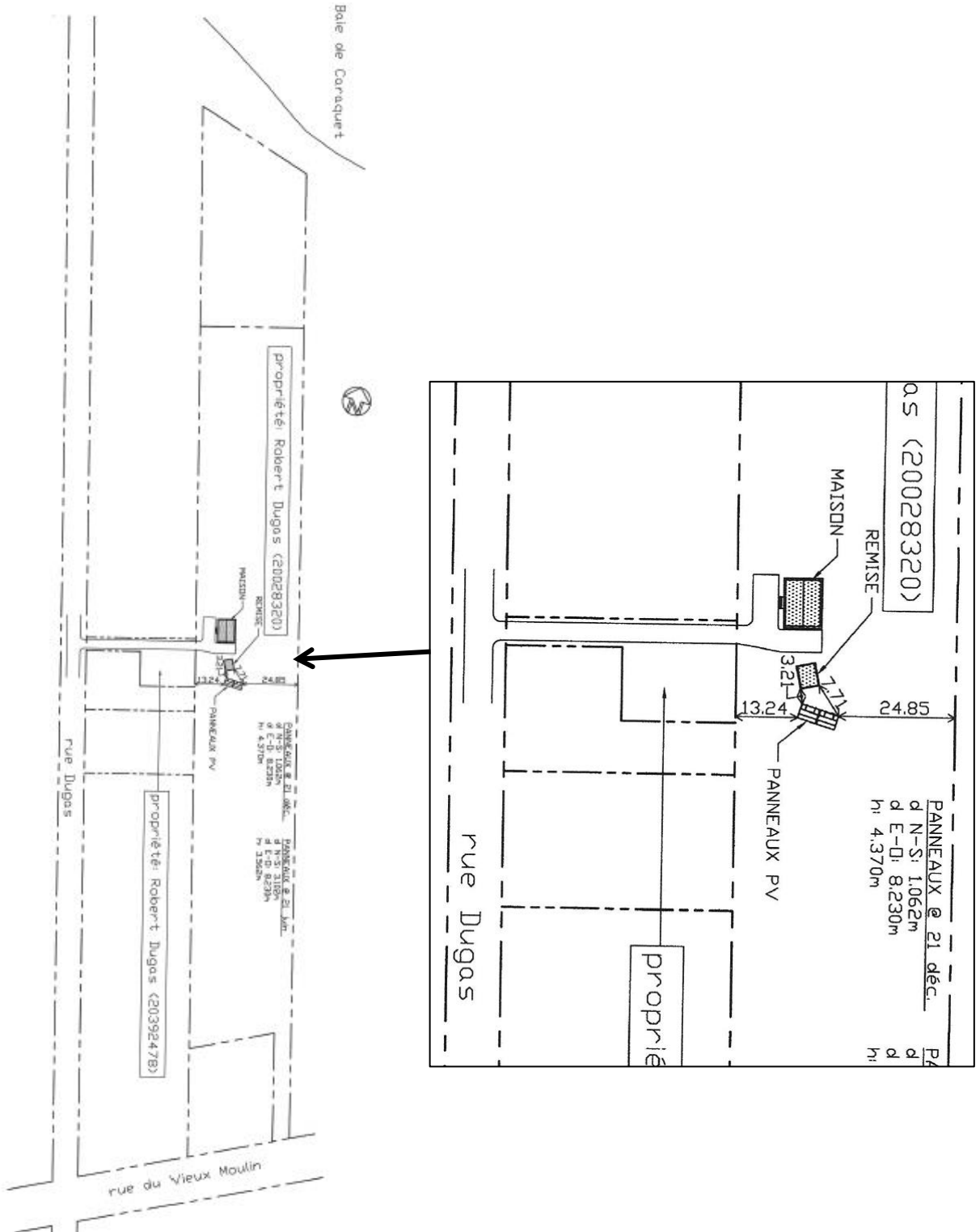


DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



B - PLAN D'IMPLANTATION FOURNI PAR LE REQUÉRANT



C – EXEMPLE DE CAPTEURS SOLAIRE FOURNI PAR LE REQUÉRANT

