

DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE 5

Nom du propriétaire : Gilbert Blanchard Corporation professionnelle Inc.

Nom du demandeur : Gilbert Blanchard

N° de dossier : 25533

N° de requête : 42914

Localisation : 2930, rue Lanteigne, Bas-Caraquet

Superficie du lot : 15 500 m² (3,8 acres)

NID : 20920211

Zonage : RC (Habitation uni, bi et multifamiliale)

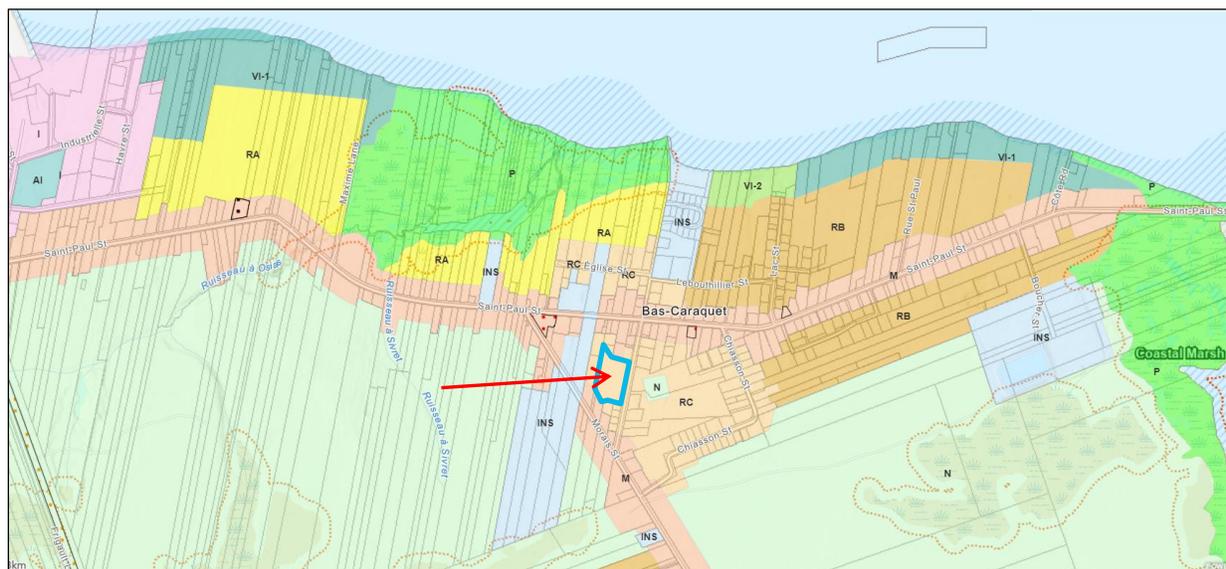
DESCRIPTION

Aménagement proposé : Le requérant, monsieur Gilbert Blanchard, souhaite aménager une habitation multifamiliale de six (6) logements. Cependant, cet aménagement ne pourrait pas respecter deux dispositions de l'arrêté de zonage du village de Bas-Caraquet.

Demande : Permettre l'aménagement de deux (2) constructions accessoires (patios) et ce, en cour avant; Permettre l'aménagement de quatre (4) constructions accessoires (balcons) à l'étage supérieur d'une habitation multifamiliale ayant une saillie de 2,4 m au lieu d'un maximum de 2 m. (arrêté no.9106 - articles 13.25.1.b) et 13.28.2 d) (ii)).

Raison de la demande : Afin d'avoir un meilleur espace de vie pour les locataires.

LOCALISATION



PHOTOS



DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



ANALYSE

Demande : Permettre l'aménagement de deux (2) constructions accessoires (patios) et ce, en cour avant. Permettre l'aménagement de quatre (4) constructions accessoires (balcons) à l'étage supérieur d'une habitation multifamiliale ayant une saillie de 2,4 m au lieu d'un maximum de 2 m.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté no. 9106	13.25.1.b)	Cour latérale ou arrière	Cour avant	Prohibée
	13.28.2 d) (ii)	2 m	2,4 m	0,4 m

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

Les demandes ne sont pas nécessaires puisque les dispositions de l'arrêté de zonage pourraient être respectées. Le requérant justifie sa demande afin d'offrir un meilleur espace de vie pour ses locataires.

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

Les demandes sont majeures, car les patios, correspondant au balcon au niveau de sol, ne sont pas autorisés en cour avant, et que les balcons des niveaux supérieurs excèdent de 0,4 m l'avancée autorisée en cour avant. Cependant, les patios et balcons proposés seraient situés aux deux extrémités du bâtiment principal et seraient aménagés à l'intérieur d'un décroché de celui-ci. Ils ne dépasseraient donc pas le mur avant du bâtiment principal.

De plus, une dérogation identique a été accordée par le CRP en septembre 2022 pour le premier bâtiment de cette phase de trois habitations multifamiliales qui ont été construites sur le lot contigu. Considérant la forme du bâtiment, celle des plateformes (patios et balcons) qui en découlent et de l'historique du dossier, les demandes sont jugées raisonnables.

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

Le principe derrière l'interdiction des patios et la limitation des saillies en cour avant est l'orientation des espaces de vie. La cour avant donne sur la rue et est en quelque sorte un prolongement de cet espace public. Il est préférable de limiter les activités qui s'y retrouvent (barbecue, terrasse, rassemblement, etc.) et maintenir un caractère privé du côté de la rue. Comparativement, la cour arrière représente plutôt un espace privé. Les patios, qui forment en quelque sorte une aire de vie extérieure, se prêtent mieux aux cours arrière, par leur nature privée.

Dans ce cas-ci, le principe serait en partie respecté puisque la majorité des plateformes proposées (patios et balcons) n'excéderaient pas la façade avant du bâtiment, ce qui permettrait d'amoindrir l'impact que ceux-ci pourraient avoir s'ils étaient aménagés réellement en cour avant. Par ailleurs, le caractère du voisinage ne serait pas affecté outre mesure, puisque que l'on retrouve sur le terrain voisin un bâtiment identique à celui de la demande, et que le bâtiment serait un peu en recul par rapport aux autres résidences de la rue Lanteigne.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande ces demandes de dérogation afin de permettre l'aménagement de deux (2) constructions accessoires (patios) et ce, en cour avant et de permettre l'aménagement de quatre (4) constructions accessoires (balcons) à l'étage supérieur d'une habitation multifamiliale ayant une saillie de 2,4 m au lieu d'un maximum de 2 m, à condition que le plan de lotissement soit accepté et enregistré. En respectant la condition, ces demandes sont considérées raisonnables et souhaitables pour l'aménagement de cette propriété.

DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



DÉCISION

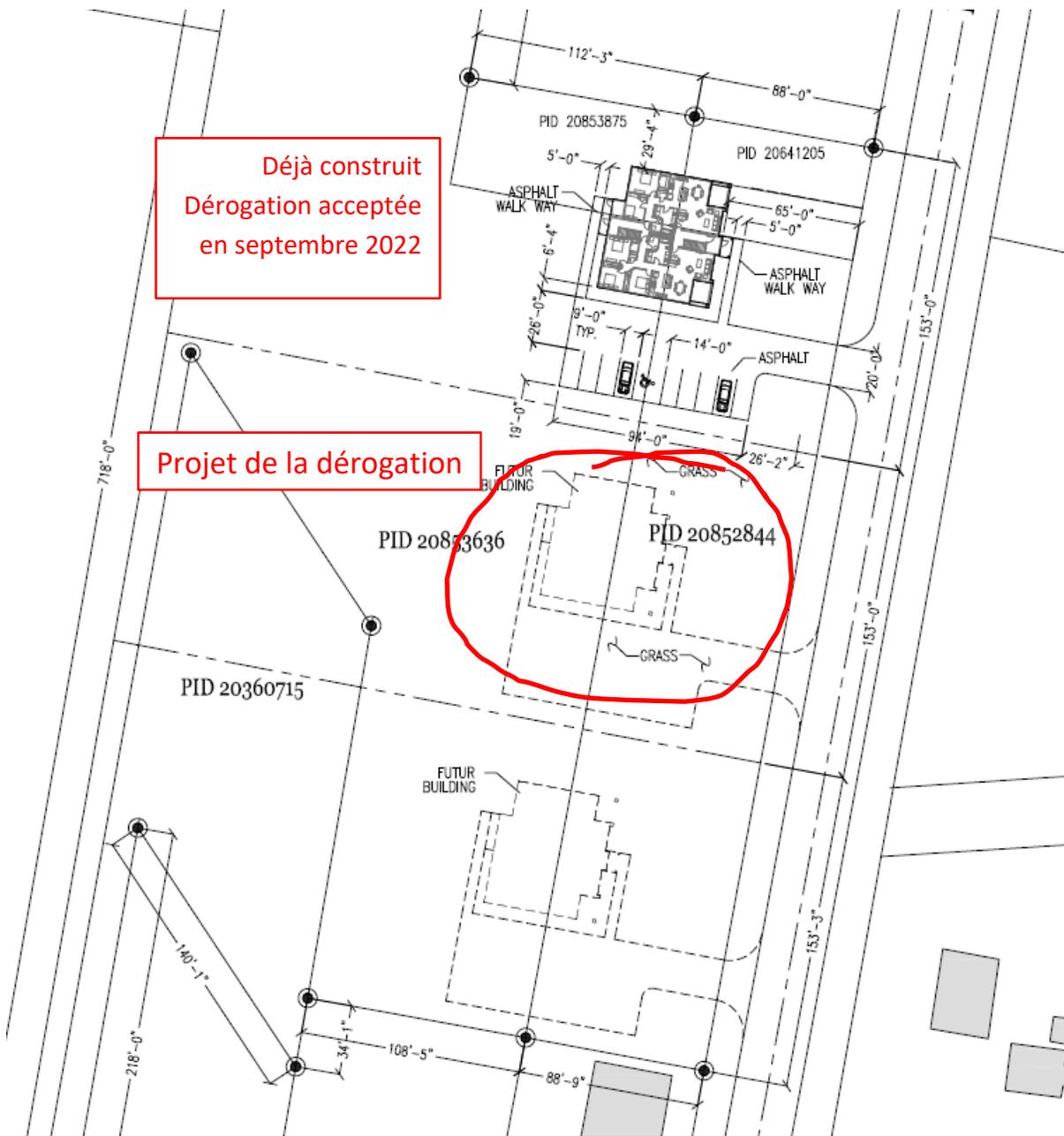
C'est en vertu de l'article 53(2)a)(i) de la *Loi sur l'urbanisme* que l'agent d'aménagement a le pouvoir d'approuver cette demande. La consultation publique a été réalisée et le service d'urbanisme n'a reçu aucun commentaire de la part des propriétaires avisés.

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 deux (2) constructions accessoires (patios) et ce, en cour avant ainsi que de permettre l'aménagement de quatre (4) constructions accessoires (balcons) à l'étage supérieur d'une habitation multifamiliale ayant une saillie de 2,4 m au lieu d'un maximum de 2 m, 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 les dérogations telles que présentées.

Benjamin Kocyla, UPC, MICU
Agent d'aménagement



B - PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



Déjà construit
Dérogation acceptée
en septembre 2022

Projet de la dérogation

C - PLAN DE FAÇADE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



D - PLAN DE PLANCHER FOURNI PAR LE REQUÉRANT

