

DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE 1

Nom du propriétaire : Edna Chiasson et Daniel Dugas

Nom du demandeur : Daniel Dugas

N° de dossier : 15396

N° de requête : 46520

Localisation : 258 rue St-Paul Est, Grande-Anse

Superficie du lot : 2.14 Hectares

NID : 20509758

Zonage : RA (Habitation unifamiliale) et NPR (Naturelle, de protection et récréative)

DESCRIPTION

Demande : Le requérant, M. Daniel Dugas, souhaite agrandir une habitation unifamiliale afin d'y ajouter une chambre. Cependant, l'aménagement proposé ne respecte pas une disposition de l'arrêté de zonage de Grande-Anse.

Dérogation : Permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à une distance de 1,5 m au lieu de 2,5 m de la ligne latérale du lot. (Arrêté no 78- article 12.5.5.1(a)(ii))

Raison de la demande : Afin d'y ajouter une chambre à coucher à l'emplacement du gazebo existant et attenant à la maison. Il n'y a pas d'autre possibilité d'agrandissement en raison de l'emplacement du puits et de la thermopompe.

LOCALISATION



PHOTOS



DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



ANALYSE

Demande : Permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à une distance de 1,5 m au lieu de 2,5 m de la ligne latérale du lot. (Arrêté no 78- article 12.5.5.1(a)(ii))

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté n° 11-20	12.5.5.1.a) (ii)	2,5 m	1,5 m	1 m

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

Cette demande est nécessaire. Considérant l'emplacement actuel de l'habitation unifamiliale de même que sa configuration, celle-ci pourrait difficilement être agrandie en respectant les normes. Le requérant justifie sa demande afin de pouvoir ajouter une chambre au lieu du gazebo existant.

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

La demande est majeure, car la différence entre la proposition et l'exigence du règlement est de 40%.

DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



L'habitation existante est située à exactement 2,5 m de la ligne latérale de lot, ce qui rend difficile tout agrandissement conforme de ce côté du bâtiment. Toutefois, l'emplacement du puits et de la thermopompe limite les possibilités d'agrandissement dans les autres directions du bâtiment principal. De plus, un gazebo existe déjà à cet endroit, signifiant que l'aménagement de la propriété ne se rapproche pas de la ligne de lot mitoyenne. De plus, le bâtiment étant en angle, seul le coin de la propriété est réellement à 1,5 m de distance de la limite latérale du lot, le reste de la propriété étant conforme à cette mesure réglementaire.

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

La réglementation vise à minimiser les inconvénients de voisinage et protéger l'intimité des gens. L'aménagement proposé ne porterait pas atteinte à la vie privée des résidents puisqu'aucune fenêtre ne se trouverait dans les premiers 3 pieds de l'agrandissement.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande cette demande afin de permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à une distance de 1,5 m au lieu de 2,5 m de la limite latérale du lot, la jugeant raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété, et en harmonie avec les principes de la réglementation.

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 l'agrandissement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à une distance de 1,5 m au lieu de 2,5 m de la limite latérale du lot. L'agent d'aménagement retient le caractère raisonnable de la demande et autorise la dérogation telle que présentée.

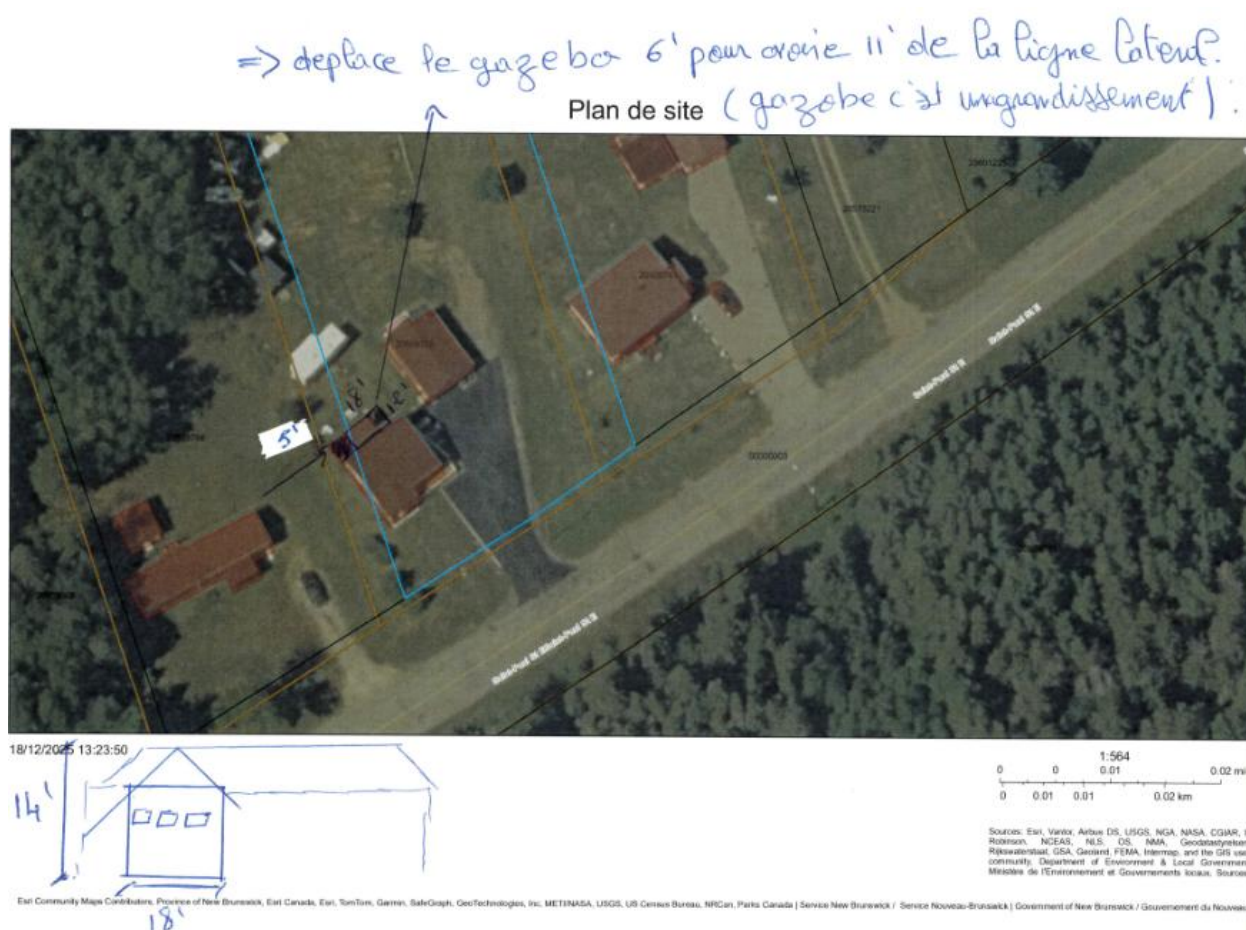
Caraine Godin-Poirier
Agent d'aménagement

18 février 2026

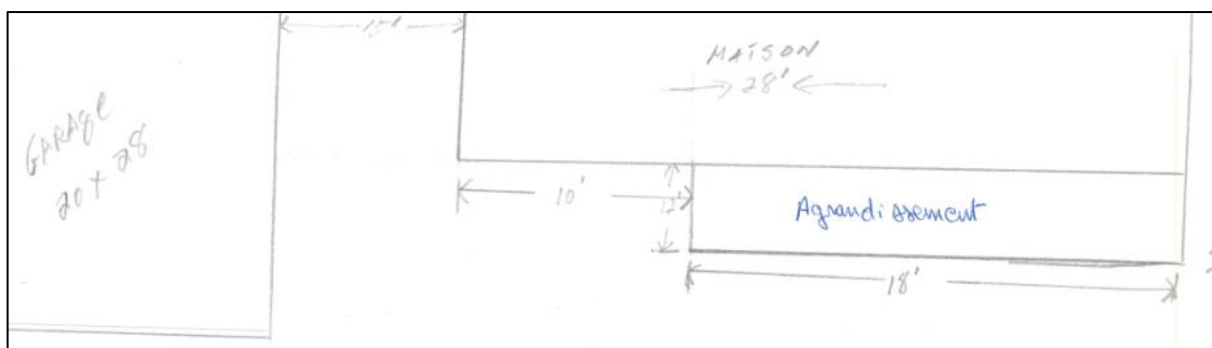
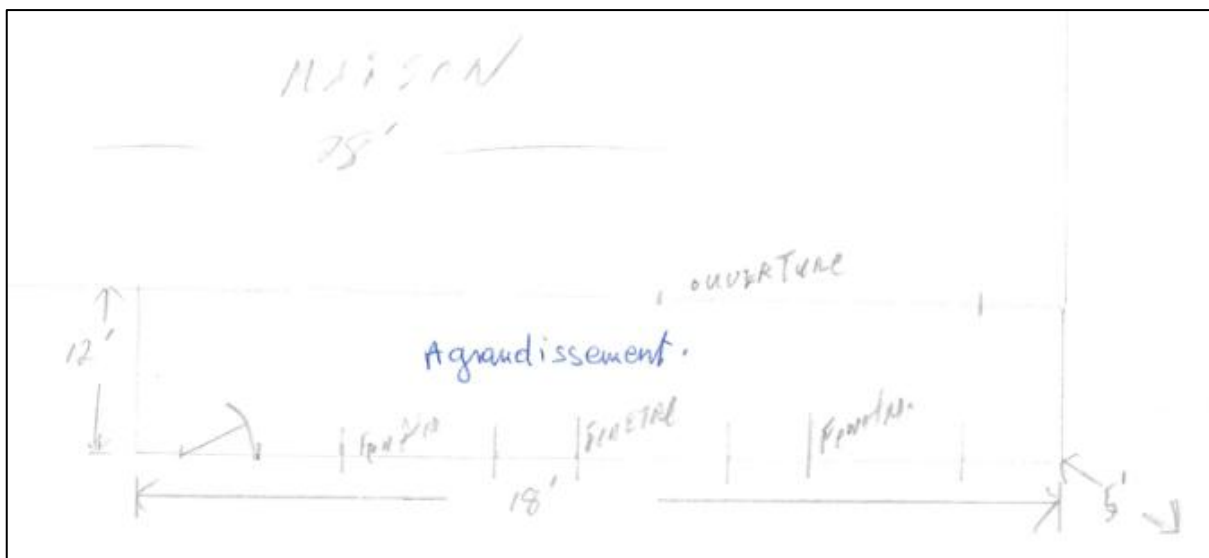
A - CARTE DE LOCALISATION (ARCGIS 2020)

[illegible]

C - PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



D - PLAN DE PLANCHER FOURNI PAR LE REQUÉRANT



DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE 2

Nom du propriétaire : Société coopérative de Lamèque Ltée

Nom du demandeur : M. Jacques Chiasson

N° de dossier : 19058

N° de requête : 46400

Localisation : 60, rue Principale, Lamèque

Superficie du Lot : 2 446 m² (0,6 acre)

NID: 20877254

Zonage : C (zone commerciale)

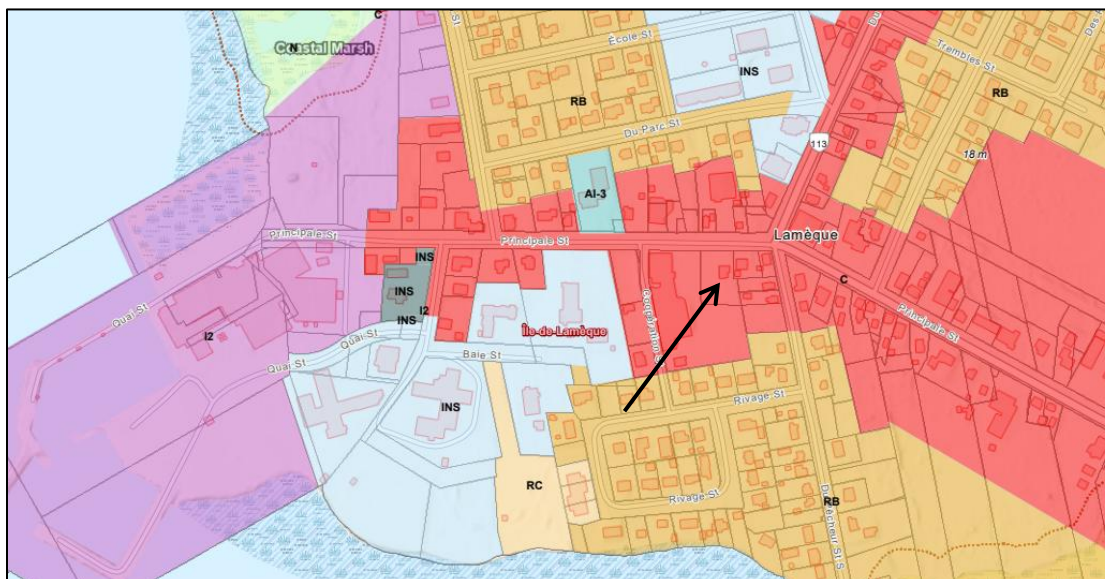
DESCRIPTION

Aménagement proposé: Le requérant M. Jacques Chiasson, représentant la Société coopérative de Lamèque Ltée, souhaite aménager un bâtiment principal (kiosque pour une station-service) d'une superficie de 41,8 m². Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage de Lamèque.

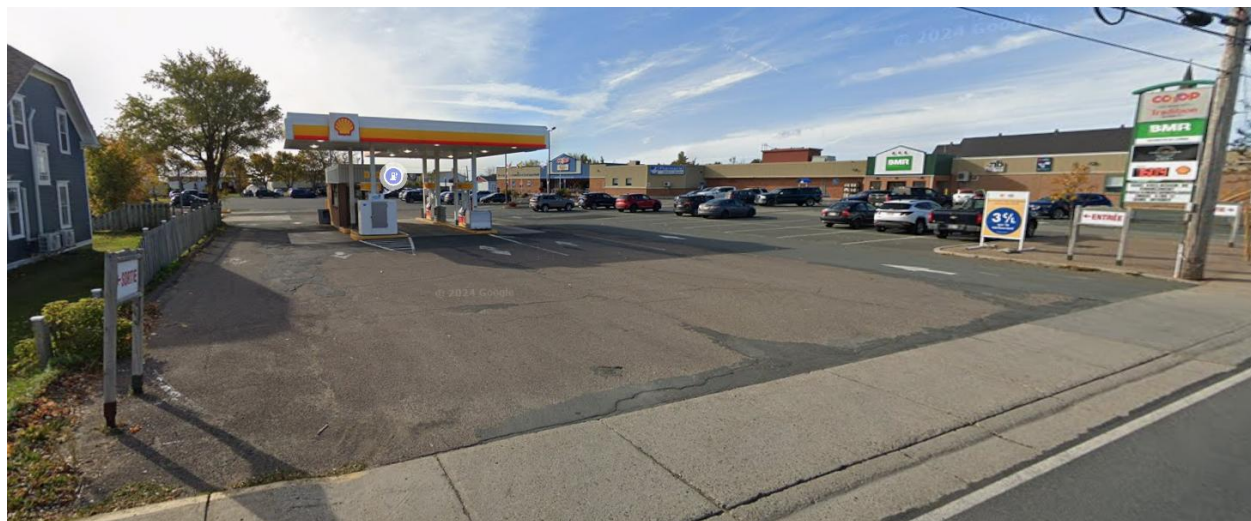
Demande: Permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (kiosque pour une station-service) d'une superficie de 41,8 m² au lieu de 56 m² (Arrêté no 120- article 12.6.7.8.1)

Raison de la demande: Afin de construire le nouveau kiosque pour la station-service au même emplacement que l'ancien puisqu'il n'y a pas assez d'espace pour l'agrandir.

LOCALISATION



PHOTOS GOOGLE MAPS, 2024



ANALYSE

Demande : Permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (kiosque pour une station-service) d'une superficie de 41,8 m² au lieu de 56 m².

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté no. 120	12.6.7.8.1	56 m ²	41,8 m ²	14,2 m ²

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

Cette demande est nécessaire considérant que le bâtiment existant (43,7 m²) serait reconstruit d'une grandeur presque identique (41,8 m²). Le requérant justifie sa demande par le fait que le bâtiment actuel ne répond plus aux besoins et qu'il n'y a pas assez d'espace pour l'agrandir.

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

Cette demande (superficie) est majeure. Cependant, le projet consiste à reconstruire un petit kiosque pour une station-service qui ne nécessite pas beaucoup d'espace intérieur (espace de vente et une salle de bain). Cette demande est raisonnable considérant l'usage qui y est prévu.

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

Le principe d'avoir un minimum de surface de plancher d'un bâtiment principal est exigé afin d'assurer une qualité de vie à ses résidents ou aux employés et clients. Un bâtiment principal trop petit peut facilement entraîner des problèmes de salubrité, de sécurité publique et au niveau du fonctionnement de celui-ci. Considérant l'usage prévu pour ce bâtiment principal, cette demande n'irait pas à l'encontre de ce principe. Le caractère du voisinage ne serait pas affecté puisque l'usage y est autorisé et qu'il est existant.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande l'aménagement d'un bâtiment principal commercial (kiosque pour une station-service) d'une superficie de 41,8 m² au lieu de 56 m², et ce, en considérant cette demande 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. 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 l'aménagement d'un bâtiment principal commercial (kiosque pour une station-service) d'une superficie de 41,8 m² au lieu de 56 m². L'agent d'aménagement retient le caractère raisonnable de la demande et autorise la dérogation telle que présentée.



Benjamin Kocyla, MICU, UPC
Agent d'aménagement

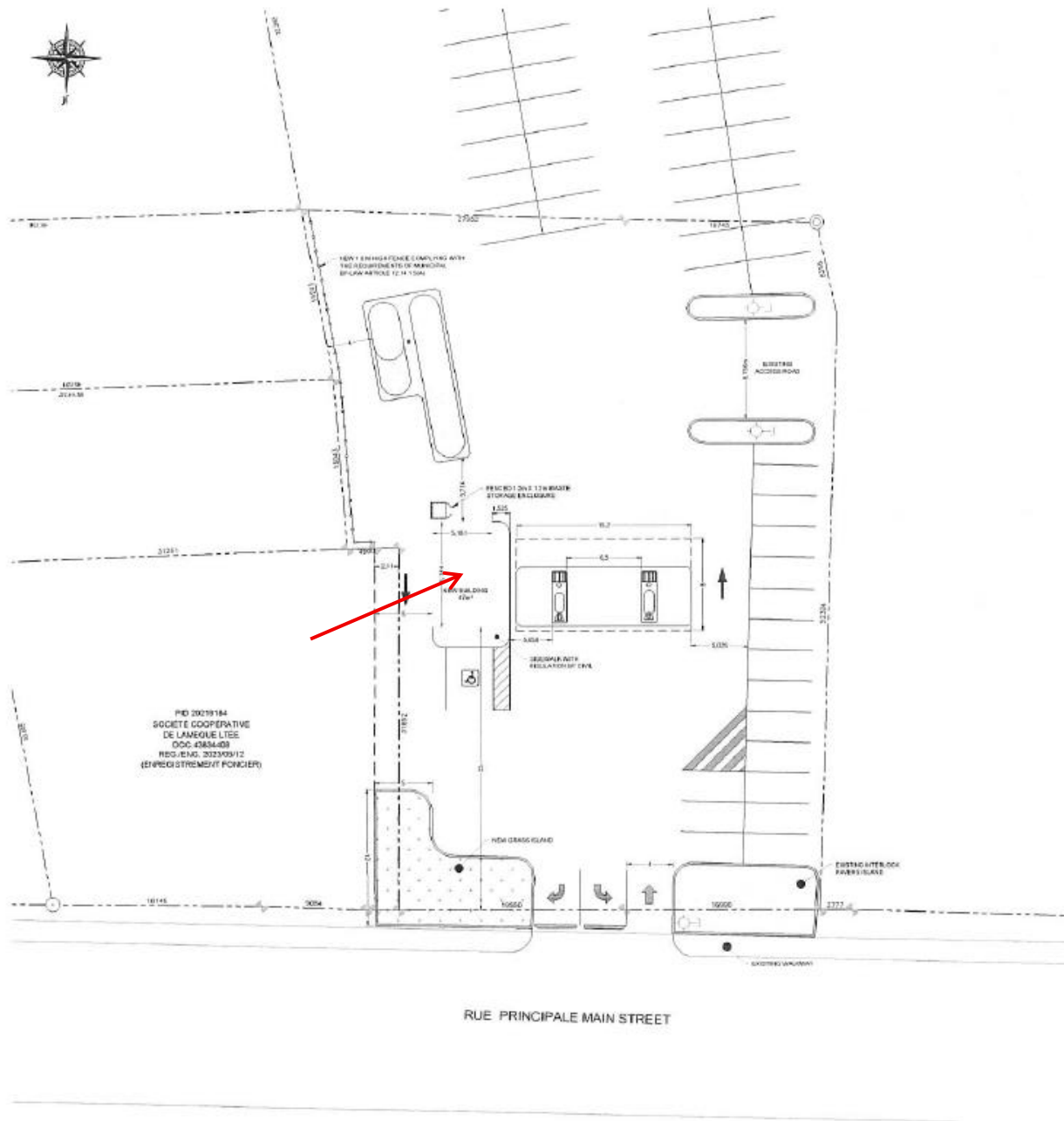
6 février 2026

ANNEXES

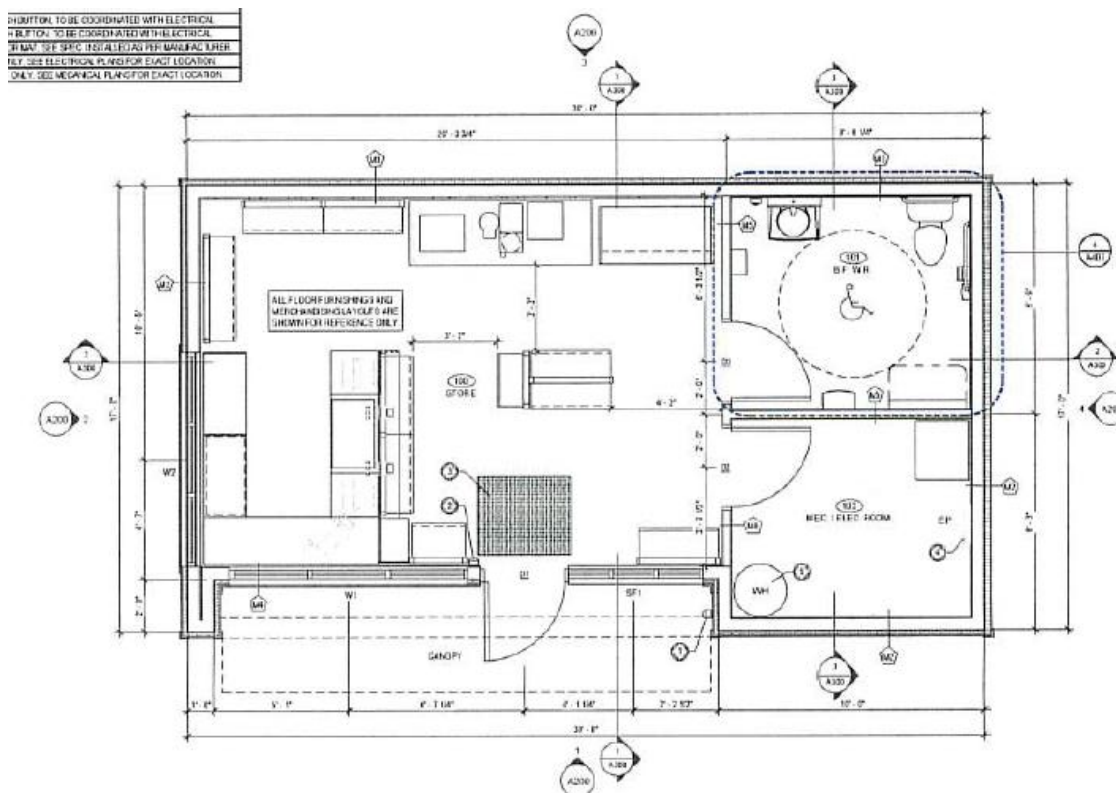
A – CARTE DE LOCALISATION (ESRI, 2022)



B - PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



C - PLAN DE PLANCHER FOURNI PAR LE REQUÉRANT



D - PLAN DE FAÇADE FOURNI PAR LE REQUÉRANT

