

Comité de révision de la planification de Beaubassin

Rapport du personnel

Demandes de Dérogation

Objet : Emplacement et superficie du bâtiment accessoire pour commerce à domicile

Numéro du fichier: 15-101

Date du réunion: Le mercredi 18 mars, 2015

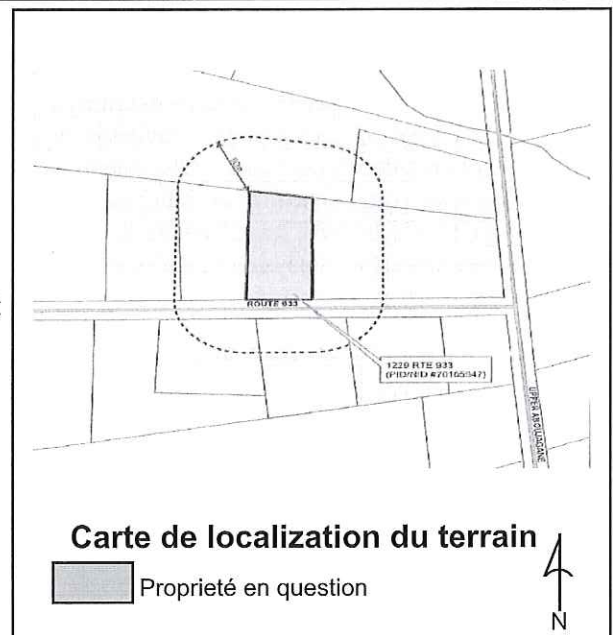
De : Nicolas Landriau
Development Officer

Information générale

Requérant/: Joel Dallaire Joel Dallaire Repair Shop

Propriétaire: 1229 RTE 933 HAUTE-ABOUJAGANE

Demande: Obtenir un permis de développement pour un commerce à domicile (mécanique automobile) dans un bâtiment accessoire de 155 m², situé dans la cour latérale et à 3.6 mètres de la limite latérale de la propriété.



Information du site

Endroit: 1229 rte 933, Communauté Rurale Beaubassin-Est

NID: 70185947

Grandeur du lot: 6324 m²

Usage présent: Résidentiel

Zonage: Résidentiel rural

Usage futur: Résidentiel ou commercial

Usage des environs & Zonage:

Les usages environnants sont résidentiels et le zonage est résidentiel rural

Services municipaux:

Aucun

Accès/Sortie: Route 933

Politiques de plans municipaux

A) Usages résidentiels

Principe

La communauté a pour principe de préserver le caractère rural des zones résidentielles existantes.

Propositions

Il est proposé que le développement résidentiel maintienne une certaine distance des usages créant certaines nuisances.

Réglementations de l'arrête de zonage et/ou l'arrêté de lotissement

Exercice d'une activité professionnelle à domicile

10.17(1) Les usages suivants sont des activités professionnelles à domicile visées par le présent arrêté sous réserve des dispositions de chacune des zones:

f) sous réserve du paragraphe (3), un métier exercé à domicile, notamment les charpentiers, les électriciens, les mécaniciens, les ébénistes, les menuisiers, les plombiers, les aménagistes paysagiste, les peintres et les salons de toilettage pour animaux domestique;

10.17(3) Les activités professionnelles à domicile soulignées à l'alinéa f) du paragraphe (1) peuvent avoir un bâtiment accessoire afin de permettre à la personne qui exerce le métier de ranger son équipement et ses matériaux et de permettre aux mécaniciens, ébénistes et menuisiers de pratiquer leur profession à condition que :

- a) sous réserve de l'alinéa b), le bâtiment accessoire respecte les retraits prévus pour ce type de bâtiment par le présent arrêté;
- b) le bâtiment accessoire doit être localisé dans la cour arrière à une distance d'au moins 30 mètres de la maison et 10 mètres des limites de propriétés;
- c) l'aire totale de plancher du bâtiment accessoire est égale ou inférieure à *112 mètres carrés* ; et
- d) les mécaniciens soient enregistrés à la province et suivent toutes réglementations provinciales applicables.

Consultations internes et externes

Le client a élaboré son projet en discussion avec l'agent d'aménagement et l'urbaniste.

Discussion

Lors de l'évaluation d'une dérogation, la Loi sur l'urbanisme prévoit les critères suivants, ou test, pour évaluer les demandes de dérogation.

Exposé de la situation: Le requérant demande un permis de développement pour utiliser un bâtiment accessoire existant pour un commerce à domicile de mécanique automobile. Le bâtiment en question a été l'objet d'un permis en 2013 pour un aggrandissement et sa superficie actuelle est de 155 m². Il est situé à 3,6 m de la limite latérale du lot et partiellement dans la cour latérale.

Est-elle raisonnable?

Les bâtiments accessoires destinés à un usage de commerce à domicile doivent avoir une superficie maximale de 112 m². Dans ce cas, le bâtiment est déjà présent et il est accessoire à une maison modulaire (voir annexe A) destinée à la vente (Il est prévu que le bâtiment en question soit déménagé suite à la vente).

-La dérogation demandée représente 27% de superficie ou 43 m² supplémentaires. Les dispositions autorisant un bâtiment accessoire pour une profession à domicile ont pour objectif d'allouer de l'espace de travail ou de stockage sans compromettre le caractère résidentiel de la propriété. L'espace supplémentaire demandé semble raisonnable en regard des besoins de stockage (véhicules et outils), de la taille des lots environnants et de la densité d'habitation locale.

- Le bâtiment se trouve dans la cour latérale actuelle du bâtiment principal. Ce bâtiment est actuellement à vendre et doit, donc être déménager du lot sans que de délais pour ceci ne soient pour autant connus ou prévisibles. L'objectif de cette règle est de reléguer les usages résidentiels commerciaux dans les parties plus privées du lot et ne pas exposer le lieu de travail au public ou dénaturer l'ambiance résidentielle des lieux. Le bâtiment accessoire est déjà implanté sur le terrain et à terme il devrait se retrouver seul et éventuellement devenir l'usage commercial principal. Cependant, pour le moment, le bâtiment est partiellement dans la cour latérale et dans la cour arrière. Les façades des bâtiments accessoires et principaux sont à la même distance de l'alignement. Cela semble raisonnable.

-Le bâtiment accessoire proposé à l'usage de commerce à domicile se trouve être à 3.6 mètres de la limite latérale. En tant que bâtiment accessoire, les retraits imposés sont respectés. Pour un usage de commerce à domicile, le retrait imposé est de 10 mètres des limites de propriété. La dérogation de 6.4 mètres semble raisonnable car la maison située sur le lot voisin (lot # 84-1 sur le plan de localisation) est située approximativement à 38 mètres de la limite commune en question.

Est-ce désirable pour le développement de la propriété?

La dérogation sur la superficie maximale du bâtiment accessoire pour le commerce va permettre à la propriété d'ajouter un usage amenant un revenu. Cela contribue aux possibilités d'entretien et d'amélioration de la propriété. Le commerce proposé de mécanique automobile et son opération quotidienne ne doit pas compromettre le caractère résidentiel rural du voisinage. La taille du bâtiment, l'emplacement dérogatoire dans la cour latérale à 3.6 mètres de la limite latérale ne remettent pas en cause ce caractère résidentiel rural à faible densité ou l'on rencontre beaucoup de bâtiments accessoires volumineux et où les déplacements sont tributaire de l'automobile personnelle.

Est-ce que la dérogation répond aux intentions générales de l'arrêté de zonage?

L'intention générale de l'arrêté est de permettre le développement de commerce à domicile pour favoriser le développement économique local en préservant le caractère résidentiel rural du voisinage. Les dimensions maximales de bâtiment et les normes d'implantation empêchent que les éventuelles nuisances dues aux activités professionnelles permises dans un bâtiment accessoire ne gênent les voisins et remettent en cause leur droit à vivre dans un environnement résidentiel avec tous les avantages normalement attendus. Les dérogations demandées ne remettent pas en cause fondamentalement ce caractère résidentiel rural même s'il convient éventuellement d'imposer des conditions pour limiter les éventuelles gênes.

Est-ce que la dérogation répond aux intentions du plan rural?

Le caractère rural de la zone résidentielle n'est pas remis en cause par les dérogations demandées sur la superficie du bâtiment, son emplacement dans la cour latérale et la distance de 3.6 mètres de la limite latérale du lot.

L'usage "mécanique automobile" peut créer des nuisances tel que du bruit, des écoulements de liquide polluants et des nuisances visuelles. Le changement d'usage du bâtiment proposé pourrait créer des nuisances. Cependant, la distance effective du bâtiment aux bâtiments résidentiels environnants et l'imposition de certaines conditions doivent pouvoir limiter les nuisances malgré la proximité du bâtiment aux limites communes de terrain.

Les dérogations répondent aux intentions du plan rural

Avis public

Un avis légal a été envoyé aux propriétaires des lots avoisinants dans un rayon de 60 mètres.

Autorité légale

Les articles suivants de la Loi sur l'urbanisme donne pouvoir à la Commission d'examiner la demande proposée.

Article 35(1) (b)

La commission de service régionaux peut autoriser, sous réserve des modalités et conditions qu'elle juge appropriées,

- (b) toute dérogation raisonnable aux prescriptions d'un arrêté de zonage visé a l'alinéa 34(3)a qu'ils estiment souhaitable pour aménager une parcelle de terrain, un bâtiment ou une construction et qui est en harmonie avec l'intention générale de l'arrêté et avec tout plan ou déclaration établi en application de la présente loi et intéressant cet aménagement.

Article 34(3)a)

(iii) la hauteur, le nombre d'étages, la surface de terrain, la surface de plancher et l'encombrement des bâtiments et des constructions.

Article 34(3)a)

(v) l'implantation, l'emplacement et la disposition des bâtiments et constructions, y compris leur édification en retrait des alignements de rues et autres lieux publics, et des rivières, cours d'eau et autres étendues d'eau.

Recommandation

C'est l'opinion du personnel que la demande satisfait tous les éléments de critères de dérogation en ce qui concerne la superficie proposée et il est donc respectueusement recommandé aux membres de la Commission **d'approuver la demande** de dérogation pour la superficie du bâtiment accessoire pour l'usage d'un commerce à domicile.

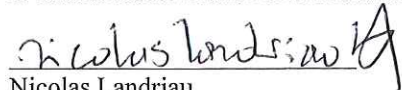
C'est l'opinion du personnel que la demande satisfait tous les éléments de critères de dérogation en ce qui concerne l'emplacement du bâtiment dans la cour latérale, et il est respectueusement recommandé aux membres de la Commission **d'approuver la demande** de dérogation pour l'emplacement du bâtiment accessoire pour l'usage d'un commerce à domicile dans la cour latérale .

C'est l'opinion du personnel que la demande satisfait tous les éléments de critères de dérogation en ce qui concerne l'emplacement du bâtiment à 3.6 mètres de la limite latérale du terrain, et il est respectueusement recommandé aux membres de la Commission **d'approuver la demande** de dérogation pour l'emplacement du bâtiment accessoire pour l'usage d'un commerce à domicile à 3.6 mètres de la limite latérale.

il est aussi demandé au membre de la commission d'imposer les conditions suivantes à l'approbation des dérogations ci-dessus mentionnées:

- Le propriétaire devra respecter les horaires d'ouverture de commerce 8 h (AM) à 19h (PM) durant les jours de semaines et de 9 h(AM) à 15h (PM) le samedi. Il n'y a aucune activité commerciale le dimanche.
- Le propriétaire devra fournir un permis du ministère de la santé du Nouveau-Brunswick concernant l'évacuation des eaux usées du garage de mécanique.
- Aucun stockage extérieur lié au commerce ne sera permis et ce en tout temps.

- Lors du déménagement du bâtiment principal actuellement présent sur le lot 70185947 indiqué dans l'annexe A, le propriétaire devra appliquer pour un processus de rezonage s'il souhaite faire du commerce l'usage principal du lot 70185947 ou mettre en place une amalgamation administrative avec le lot 00944595 afin de rester en conformité avec l'arrêté 09-1 de la Communauté Rurale de Beaubassin-Est.



Nicolas Landriau

Agent d'aménagement



Jesse Howatt MICU, UPC

Urbaniste



Annexe A

02/06/2015

