



## **Politiques de plans municipaux**

### **1.1) Secteur résidentiel**

#### **Principes**

- 1.1.1 Le Conseil a pour principe d'encourager les nouveaux aménagements résidentiels à l'intérieur des secteurs résidentiels et du centre du village.
- 1.1.2 Le Conseil a pour principe de favoriser, dans toutes les unités de voisinage, le maintien et l'apport de logements pour les personnes ayant des niveaux de revenu différents, pourvu qu'ils soient compatibles avec ces unités.
- 1.1.3 Le Conseil a pour principe de favoriser diverses catégories de logement.
- 1.1.4 Le Conseil a pour principe d'encadrer la densité d'occupation du sol pour les secteurs résidentiels.

#### **Propositions**

- 1.1.7 Il est proposé de prévoir suffisamment d'espace pour construire à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, de manière à répondre à la demande.
- 1.1.8 Il est proposé d'établir un mécanisme incitant les promoteurs à utiliser les lots existants et déjà desservis par le réseau d'eau et d'égouts.
- 1.1.9 Il est proposé que le Village offre ses services municipaux aux secteurs propices aux développements présentés dans ce plan, et ce, en fonction des différentes études menées à terme par le Village ou tout organisme mandaté par ce dernier.
- 1.1.10 Il est proposé de favoriser le développement résidentiel à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, plus précisément à proximité du centre du village, afin de favoriser une mixité des usages et ainsi encourager une vie de quartier à l'échelle humaine.
  
- 1.1.12 Il est proposé d'alimenter les discussions et d'entreprendre des actions et des incitatifs concrets pour encourager les gens à demeurer à l'intérieur de la municipalité.
- 1.1.13 Il est proposé de favoriser une diversification au sein de l'offre de logements.
  
- 1.1.18 Il est proposé d'encourager la construction de logements abordables au c.ur du village, où se trouve une mixité des usages.
- 1.1.19 Il est proposé d'accorder une flexibilité au Conseil afin de permettre des projets résidentiels moins traditionnels comprenant différents types d'habitation, sous certaines conditions spécifiquement élaborées et approuvées par le Conseil. Ces développements devraient uniquement être permis lorsque le site présente des caractéristiques qui rendent son développement difficile, ou lorsque l'objectif du développement répond à un besoin spécifique indiqué dans le présent plan.
- 1.1.20 Il est proposé de permettre une densité plus accrue à l'intérieur du périmètre d'urbanisation en autorisant du logement aux étages, ainsi que le long des artères principales.
- 1.1.21 Il est proposé de maintenir certains secteurs résidentiels à faible densité afin de préserver les quartiers orientés vers un rythme de vie plus lent, consacrés à la famille, et dont la verdure est plus abondante.
- 1.1.22 Il est proposé que ces secteurs à faible densité soient adaptés aux caractéristiques des

secteurs ambiants et que des normes d'aménagement appropriées soient établies, le cas échéant.

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

### **Dimensions des bâtiments et des constructions accessoires**

10.23(1) Dans les zones résidentielles, aucun bâtiment accessoire ni aucune construction accessoire ne peuvent avoir une superficie supérieure à la plus petite des dimensions suivantes :

- a) la superficie du bâtiment affecté à l'usage principal; ou
- b) 140 mètres carrés.

### **Hauteur des bâtiments**

10.12(1) La hauteur des bâtiments ne peut dépasser 11 mètres pour les bâtiments à usage résidentiel et 15 mètres pour les bâtiments à autre usage.

10.12(2) La hauteur des bâtiments et des constructions accessoires ne peut dépasser 7,5 mètres.

## **Consultations internes et externes**

Le bâtiment proposé est situé dans une zone humide réglementée. L'applicant indique avoir obtenu un permis de l'environnement pour établir son bâtiment dans la zone.

## **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.

### **Est-elle raisonnable?**

Les dérogations demandées concernent la superficie maximale du bâtiment accessoire et la hauteur du bâtiment accessoire.

Concernant la superficie demandée de 234 m<sup>2</sup> au lieu de 140 m<sup>2</sup> maximum autorisé, la demande représente une dérogation de 167%. Le plan rural autorise dans les zones rurales une superficie maximale correspondant à la plus petite des dimensions suivantes: La superficie du bâtiment affecté à l'usage principal (approximativement 279 m<sup>2</sup> selon le plan à l'échelle fourni) ou 140 m<sup>2</sup>. Comme le bâtiment principal dépasse les 140 m<sup>2</sup>, c'est le maximal de 140m<sup>2</sup> qui s'applique dans ce cas.

La dérogation ne semble pas raisonnable dans ce cas puisque le garage proposé représente 83% de la surface de la maison sans être dérogatoire mais représente un excédent de 94 m<sup>2</sup> par rapport au 140 m<sup>2</sup> maximal autorisé.

Concernant la hauteur, la demande de 8.4 mètres de haut au lieu de 7.5 mètres maximum autorisé représente une dérogation de 11% de la hauteur. La hauteur demandée est en rapport avec la surface

proposée, la présence proposée d'un loft à l'étage et la volonté d'utiliser le bâtiment pour stationner un véhicule récréatif. Il semble que cette demande ne soit pas raisonnable.

### **Est-ce désirable pour le développement de la propriété?**

L'apport d'un bâtiment accessoire à un bâtiment principal résidentiel est un objectif désirable pour le développement de la propriété car il permet d'augmenter la valeur de la propriété et d'augmenter les capacités de stockage pour les véhicules personnels, améliorant l'esthétique de la propriété. Cependant, les dimensions demandées pour le bâtiment accessoire vont amener les 2 bâtiments potentiellement présent sur le site à confondre les usages principaux et accessoire des bâtiments et amener à croire qu'il y a 2 bâtiments principaux résidentiels sur le même lot. De plus, l'emplacement proposé va remettre en cause les perspectives paysagère depuis le chemin Lavallée et s'imposer dans le paysage à la vue des automobilistes quittant Dieppe pour rejoindre Memramcook.

Les dérogations demandées ne sont pas désirable pour le développement de la propriété.

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

L'intention de l'arrêté de zonage est de limiter la dimension des bâtiments accessoires en surface et en hauteur afin de préserver des rapports de proportions avec les bâtiments résidentiels principaux et faire une distinction entre les bâtiments accessoires à usage agricole et les bâtiments accessoire à usage résidentiel.

Les dérogations ne répondent pas aux intentions générales de l'arrêté de zonage.

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

L'intention du plan rural de Memramcook est d'encadrer la densité dans les zones résidentielles, et de faire en sorte que les quartiers à faible densité s'adaptent aux caractéristiques des secteurs ambiants par le moyen de normes d'aménagements appropriées.

Les dérogations ne répondent pas aux intentions du plan rural.

### **Avis public**

Un avis a été envoyé aux propriétaires des lots avoisinants.

### **Autorité légale**

34(3) Sous réserve du paragraphe (4), pour plus de certitude et sans restreindre la portée générale du pouvoir conféré par les paragraphes (1) ou (2), un arrêté de zonage ci-mentionné doit diviser la municipalité en zones, prescrire les fins auxquelles les terrains, bâtiments et constructions dans une zone

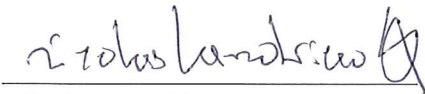
peuvent être affectés et interdire toute autre affectation des terrains, bâtiments et constructions et peut  
a) réglementer pour une zone quelconque  
(iii) la hauteur, le nombre d'étages, la surface de terrain, la surface de plancher et l'encombrement des bâtiments et des constructions,

35(1) Le comité consultatif ou la commission de services régionaux peuvent autoriser, sous réserve des modalités et conditions qu'ils jugent appropriées,

b) toute dérogation raisonnable aux prescriptions d'un arrêté de zonage visé à 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.

### **Recommandation**

C'est l'opinion du personnel que la demande ne satisfait pas tous les éléments de critères de dérogation en ce qui concerne la superficie et la hauteur maximale du bâtiment accessoire et il est donc **recommandé de refuser** les demandes de dérogation pour la superficie et la hauteur maximale du bâtiment accessoire.



Nicolas Landriau

Agent d'aménagement/development officer



Jesse Howatt

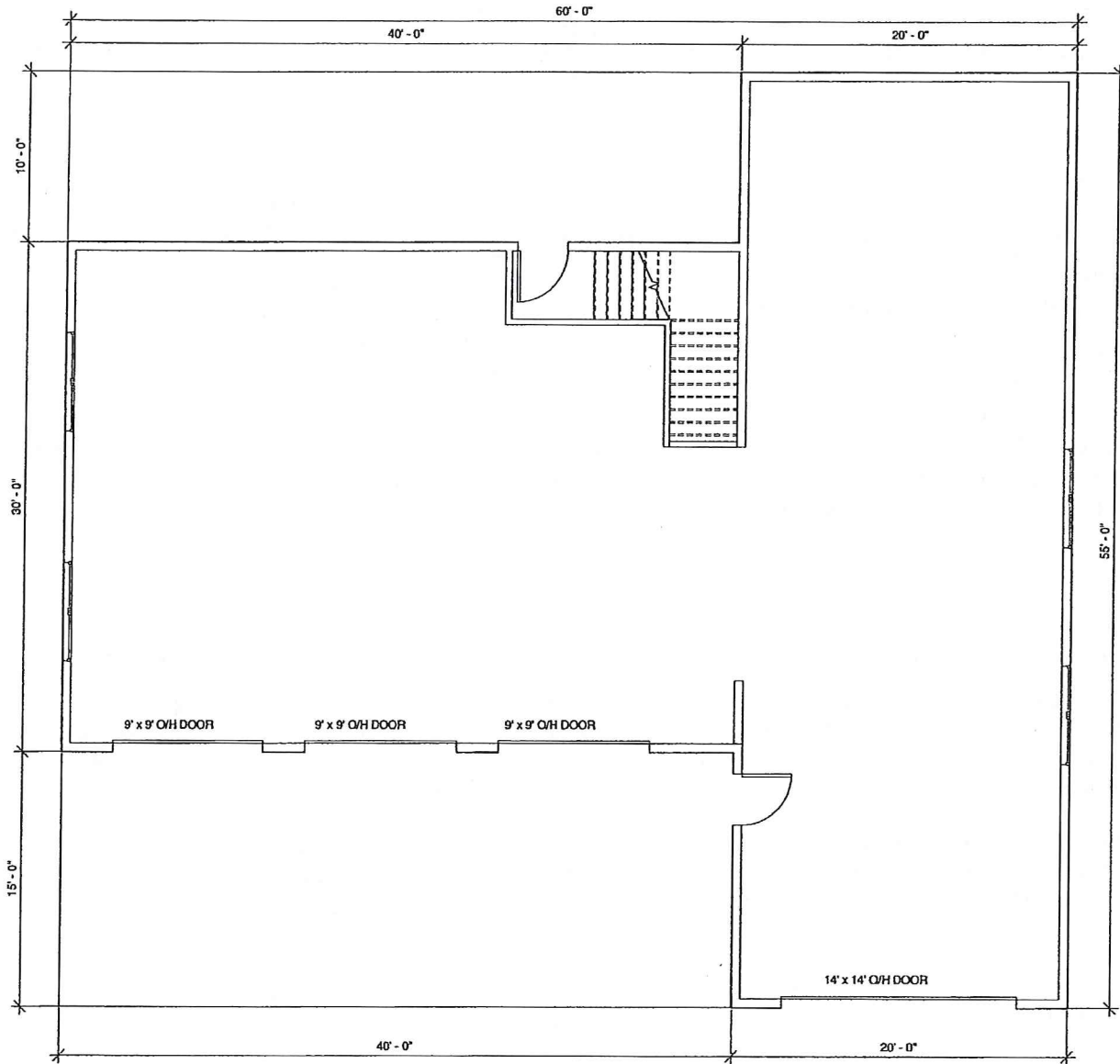
Urbaniste/planner



Date: 21/05/2015

Signature: 

# Schedule A



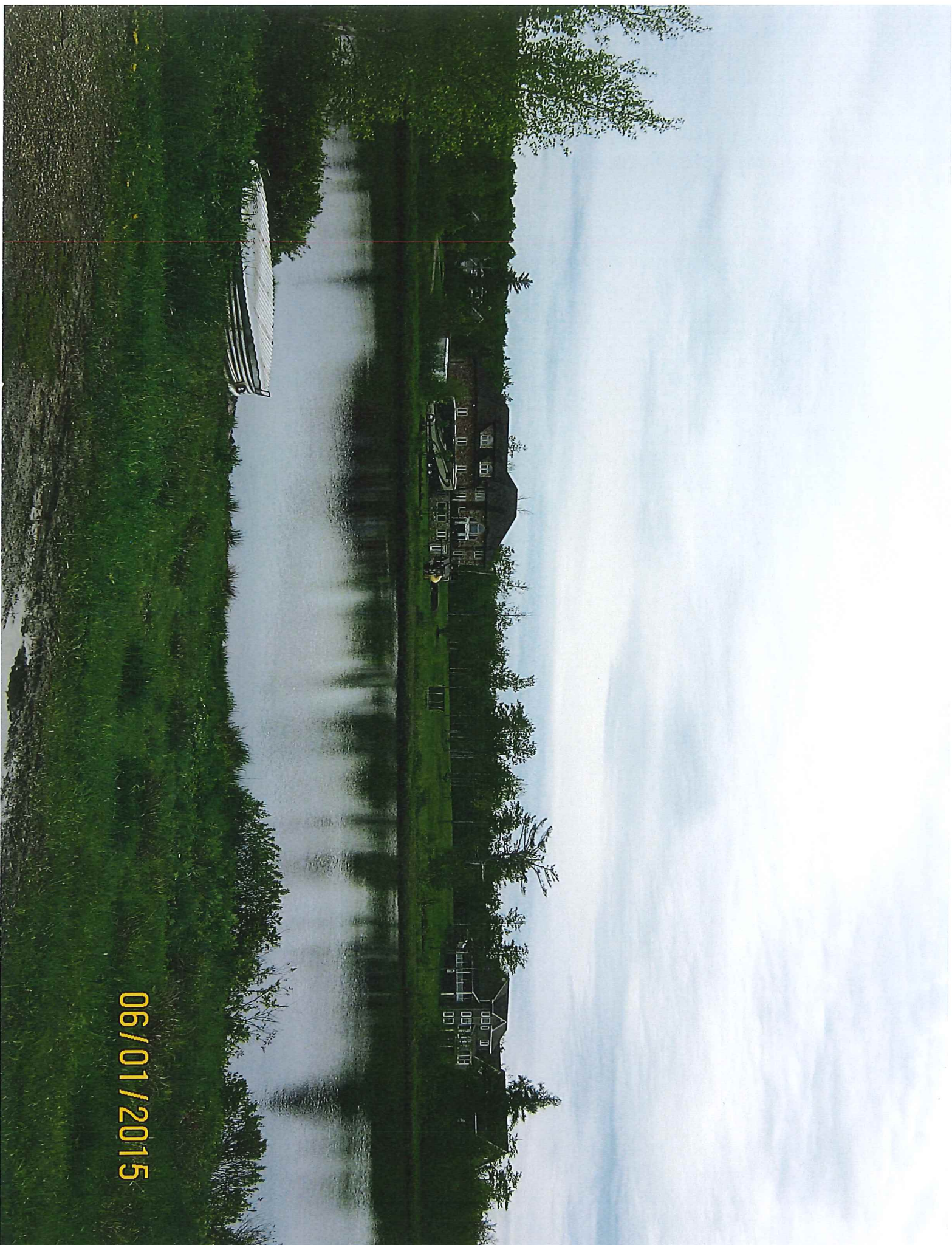
2300 sqft proposé plus section de 15' x 15' (schedule B)

total de 2525 sqft soit 234 m<sup>2</sup> proposé

06/01/2015



06/01/2015



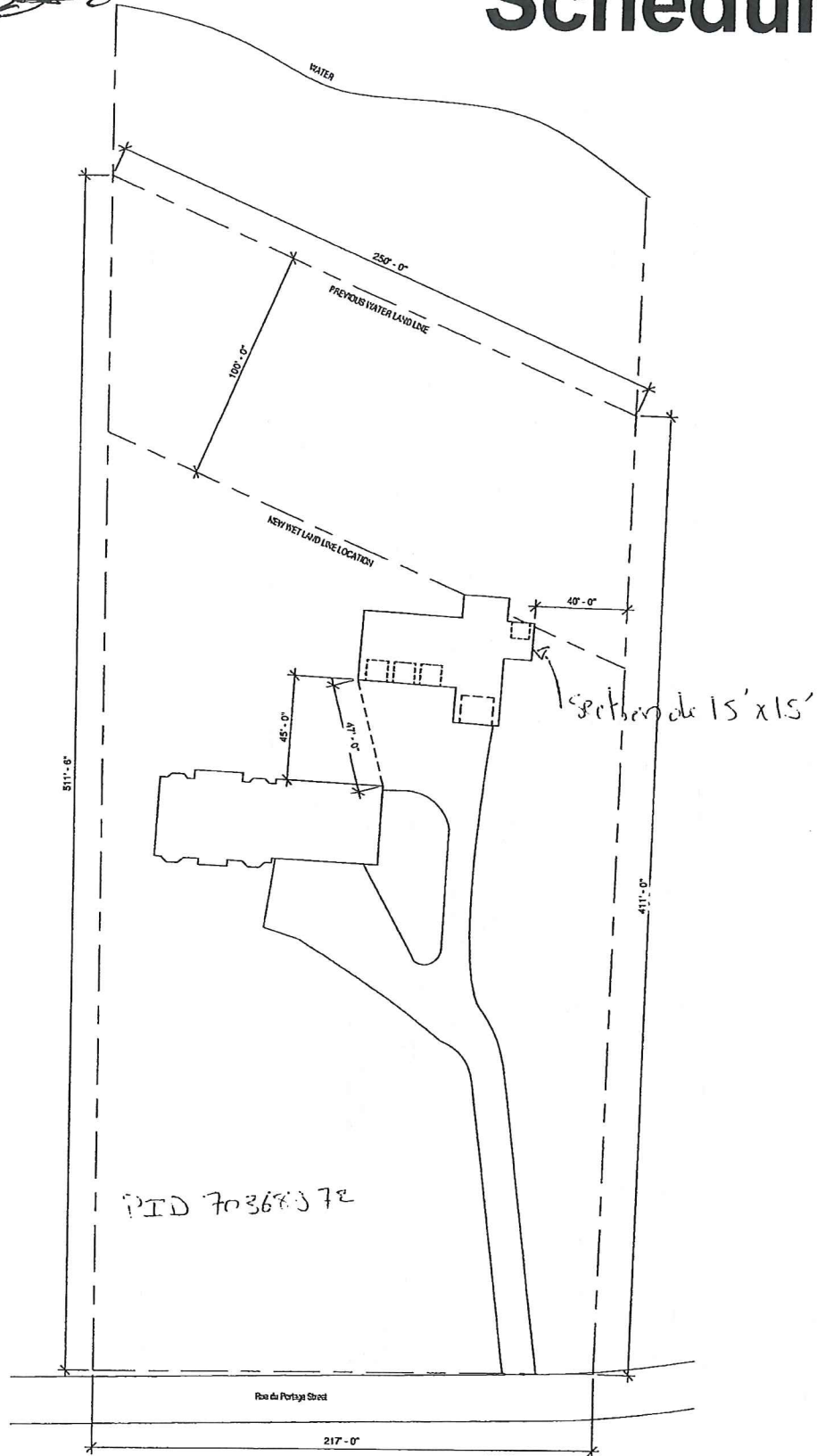


06/01/2015

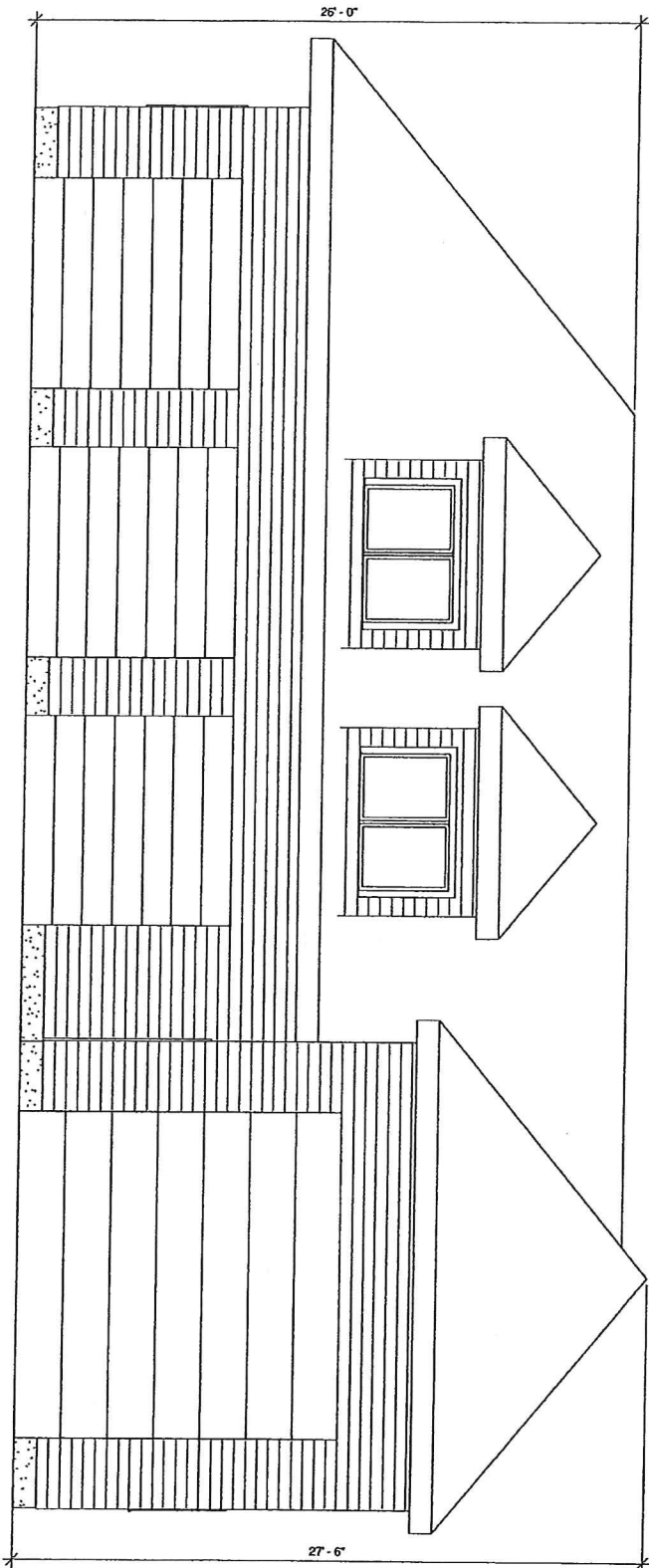
Date: 21/05/2015

Signature: 

# Schedule B



# Schedule C



27'6" de haut au lieu de 24'8"  
vérifier la hauteur / cross

Date: 21/05/2015  
Signature: 