

# Beaubassin Planning Review and Adjustment Committee

## STAFF REPORT

### Variance Request

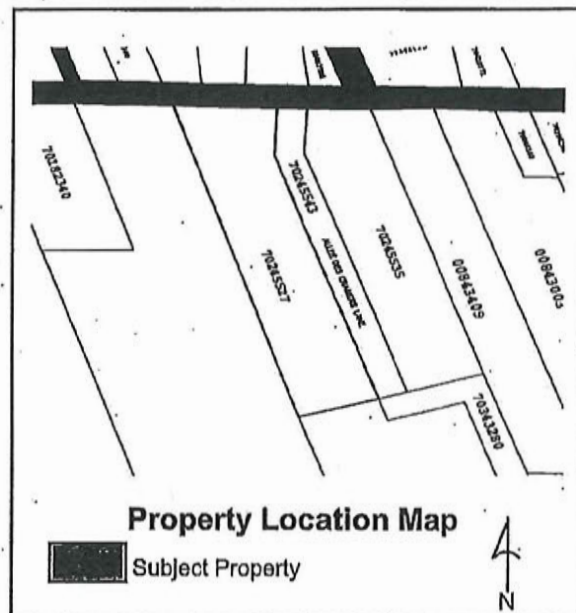
**Subject :** Superficie maximale du bâtiment accessoire  
**File number:** 15-1138  
**Meeting Date:** Wednesday, September 23, 2015  
**From :** Nicolas Landriau  
 Development Officer

#### GENERAL INFORMATION

**Applicant/:** Ricky Cormier

**Landowner :** Ricky Cormier

**Proposal:** Construire un garage détaché pour usage résidentiel d'une superficie de 214 m<sup>2</sup> quand l'arrêté A-005 du Village de Cap-Pelé demande un maximum de 150 m<sup>2</sup> selon l'article 41.0 e)



#### SITE INFORMATION

**Location:** 19 Allée des Crabiers, Village de Cap-Pelé/ Village of Cap-Pelé

**PID:** 70245527

**Lot Size:** 1.48 hectares

**Current Use:** résidentiel

**Zoning:** R1 Résidentielle unifamiliale

**Future Land Use:** Résidentiel

**Surrounding Use & Zoning:** Résidentiel, industriel/ Résidentiel unifamilial, Industrie légère et Développement des ressources.

**Municipal Servicing:** Égouts

**Access/Egress:** Chemin Bas-Cap-Pelé

## **Municipal Plan Policies**

### ***2.1 Les principes liés aux usages résidentiels***

2.1(1) Le Conseil a pour principe d'encourager les nouveaux aménagements résidentiels à l'intérieur des secteurs résidentiels ou au centre du village.

2.1(4) Le Conseil a pour principe de favoriser diverses catégories de logement.

2.1(5) Le Conseil a pour principe d'encadrer la densité d'occupation du sol pour les secteurs résidentiels.

### ***2.2 Les propositions liées aux usages résidentiels***

2.2(8) Il est proposé d'adapter la réglementation municipale afin de permettre l'aménagement de bâtiments et de structures qui répondent spécifiquement aux besoins des individus ayant des besoins spéciaux (p. ex. : rampe d'accès dans les cours et emplacement du stationnement pour personnes à mobilité réduite).

2.2(12) Il est proposé d'affecter suffisamment de terrains sur la carte d'utilisation future du sol, de manière à répondre à une demande variée en matière d'aménagement résidentiel.

2.2(14) 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 ayant une verdure plus abondante.

### ***2.47 Les principes liés à l'entreposage extérieur***

2.47(1) Le Conseil municipal a pour principe de minimiser les nuisances liées à l'entreposage extérieur.

## **Zoning Bylaw and or Subdivision By-law Regulation**

### ***41.0 Bâtiments et constructions accessoires***

41.1(1) Les usages, bâtiments et constructions accessoires sont autorisés dans toutes les zones, mais ils ne peuvent pas, exception faite des clôtures :

e) dépasser une superficie de 150 mètres carrés dans une zone résidentielle (R);

## **Internal Consultation & External Consultation**

Le client a élaboré son projet avec l'agent d'aménagement. Le village de Cap-Pelé a été consulté.

## **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?**

Le client demande une dérogation pour établir un bâtiment accessoire de 214m<sup>2</sup> pour un maximum autorisé de 150m<sup>2</sup>. La demande représente un excédant de superficie de 42%. Le bâtiment ne dépassera pas la hauteur maximale de 7.62 m permise dans les zones résidentielles. L'objectif est de gagner de la place de stockage pour remiser le véhicule récréatif, les remorques et le bateau de plaisance qui demandent beaucoup de place. Le propriétaire aurait la possibilité de rencontrer la réglementation en construisant plusieurs bâtiments accessoires rencontrant les dimensions maximales; mais l'occupation des bâtiments accessoires sur le lot n'en serait qu'augmentée.

Compte-tenu du fait que les véhicules et notamment le bateau de plaisance demandent beaucoup d'espace de stockage, la demande de dérogation semble raisonnable.

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

Les effets personnels actuellement stationnés à l'arrière de la maison vont être remis dans un seul bâtiment, améliorant l'aspect général de la propriété. Également, considérant l'emplacement proposé et la pente du terrain à l'endroit de la construction proposée (voir les photos jointes), l'impact visuel depuis le chemin Bas-Cap-Pelé sera grandement atténué. Le bâtiment proposé devrait se situer à 62 mètres minimum de l'alignement du lot avec le chemin Bas-Cap-Pelé. Le bâtiment ne devrait être visible depuis le chemin que pour les personnes circulant d'est en ouest sur le chemin Bas-Cap-Pelé.

La dérogation proposée semble souhaitable pour la propriété.

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

Le plan rural impose des limites de dimensions pour les bâtiments accessoires dans les zones résidentielles afin de conserver le caractère résidentiel des lieux et faire la distinction avec les usages ruraux qui demandent des bâtiments plus volumineux. Également, le plan rural permet l'entreposage des bateaux pour les pêcheurs de métiers et les bateaux de plaisance. Ce genre d'équipement demande aussi souvent des bâtiments surdimensionnés. L'implantation du bâtiment accessoire dérogatoire répond aux intentions de l'arrêté de zonage car il permet l'entreposage des effets liés à la résidence et au besoin d'espace supplémentaire pour le bateau de plaisance.

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

Le Village de Cap-Pelé est un village côtier tourné vers la mer. L'exploitation des ressources du détroit de Northumberland est le moteur économique du Village, que ce soit dans sa dimension commerciale, industrielle ou pour les loisirs, la plaisance. Le plan rural reconnaît et permet l'entreposage des bateaux de pêcheur et de plaisance, les intentions du plan sont aussi de minimiser les nuisances liées à l'entreposage extérieur.

Pour ces raisons, la demande de dérogation répond aux intentions du plan.

#### **Public Notice**

Un avis était envoyé par la poste aux propriétaires avoisinants dans un rayon de 60m.

### Legal Authority

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.

  
Nicolas Landriau

Agent d'aménagement/development officer



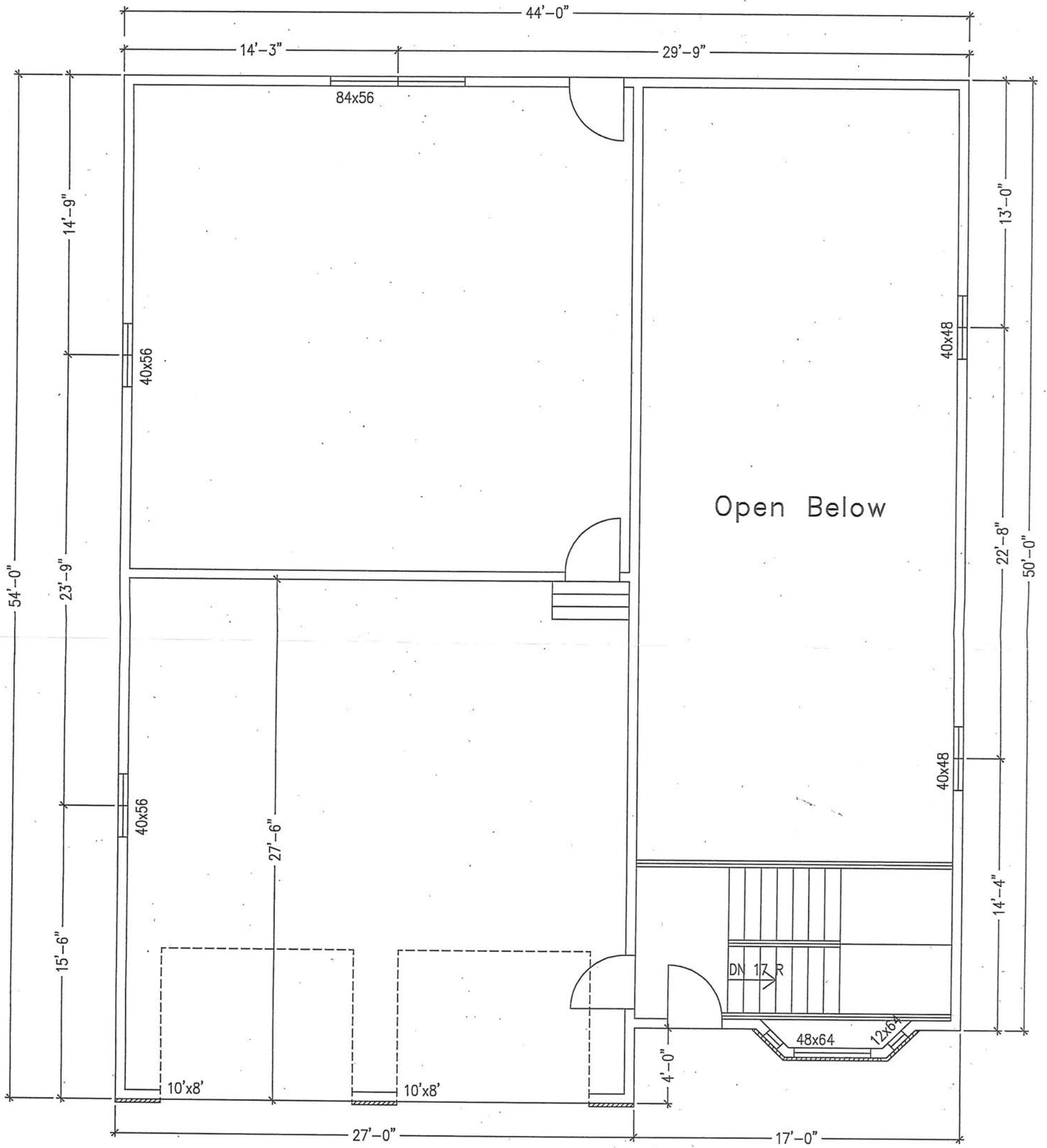
Jesse Howatt

Urbaniste/planner









Main Floor  
 3/16" = 1'

*13 cont, 2015*  
*Purdy Lewis*

15-1138