

Comité de révision de la planification de Beaubassin

Rapport du personnel

Demandes de Dérogation

Objet : Retrait minimal à partir d'un accès

Numéro du fichier: 15-1272

Date du réunion: Le mercredi 23 septembre, 2015

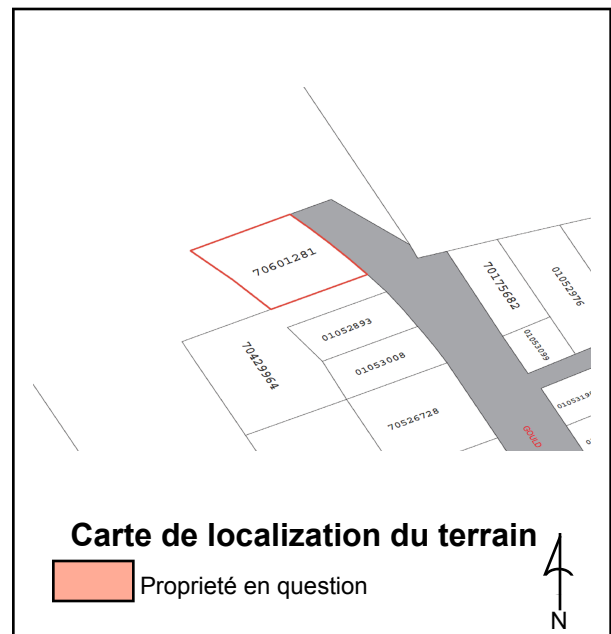
De : Nicolas Landriau
Development Officer

Information générale

Requérant/: Jeffrey Cormier

Propriétaire: Jeffrey Cormier

Demande: Construire une rallonge à une maison qui se trouvera à 18 pieds de la ruelle Primrose, alors que le sous-alinéa 10.7(1)a(ii) du Règlement du plan rural du secteur d'aménagement de Beaubassin-Ouest demande un minimum de 25 pieds.



Information du site

Endroit: 134 rue Gould Beach, DSL Pointe-du-Chêne

NID: 70601281

Grandeur du lot: 883 m²

Usage présent: Résidentiel Coastal

Zonage: Résidentiel

Usage futur: Résidentiel

Usage des environs & Zonage: Résidentiel, public facilities/ Coastal Résidentiel (CR), Crown Lands (CL), Community Services (CS)

Services municipaux: Égouts CÉSB

Accès/Sortie: rue Gould Beach

Politiques de plans municipaux

(a) Usages résidentiels

Politique

La collectivité a pour politique de conserver le caractère rural des zones résidentielles.

Propositions

Il est proposé que les normes d'aménagement et de construction, en ce qui concerne les résidences saisonnières et permanentes, soient établies et appliquées uniformément.

Il est proposé que l'aménagement de chalets et de lieux de villégiature soit contrôlé et coordonné de façon à être, éventuellement, transformé avec succès en aménagement permanent.

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

Emplacement des bâtiments et des constructions sur un lot

10.7(1) Il est interdit de placer, d'édifier ou de modifier un bâtiment principal ou une construction principale de telle sorte qu'une partie quelconque

(a) soit moins de

(ii) 7,5 mètres de la limite d'une rue, d'un accès privé, d'une ruelle, d'une emprise ou d'une route autre qu'une route de grande communication ou une route collectrice;

Consultations internes et externes

Le client a discuté de la demande avec l'agent d'aménagement et l'entrepreneur.

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 bien se trouve en réalité sur un lot qui a été formé par la fusion de deux lots ordinaires du quartier de Pointe-du-Chêne. Il existe donc un usage dérogatoire, puisque la fusion des deux lots a pour résultat la présence de deux bâtiments sur le même lot. Un de ces deux bâtiments doit être enlevé ou démoli.

L'autre bâtiment doit être agrandi sur un lot angulaire jouxtant le chemin Gould Beach (rue publique) et la ruelle Primrose (accès privé). La rallonge qui est prévue (garage avec pièce au-dessus) va se trouver à 18 pieds du tracé de la ruelle Primrose. L'accès dessert seulement une propriété, et il est improbable que celui-ci soit prolongé dans un avenir proche. La dérogation est donc raisonnable

Est-ce souhaitable pour l'aménagement de la propriété?

La rallonge en question va ajouter de la valeur à la propriété. Le retrait exigé, soit 18 pieds à partir de la ruelle Primrose, ne créera pas de problèmes de sécurité avec la circulation. La ruelle Primrose est de fait un accès privé pour le NID 70429964 (adresse municipale : 30, ruelle Primrose). En l'occurrence, la conformité au retrait requis de 25 pieds peut nuire au but du bâtiment (garage et habitation) en ne permettant pas d'avoir suffisamment de place. La dérogation est donc souhaitable pour la propriété.

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

Le règlement demande un retrait de 25 pieds à partir des rues. Dans certains cas cependant, il est possible d'avoir un retrait minimal de 14,7 pieds à partir d'une rue. La dérogation ne posera aucun problème de sécurité; celle-ci répond donc aux intentions de l'arrêté de zonage.

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

Le plan rural propose que les normes d'aménagement et de construction, en ce qui concerne les résidences saisonnières et permanentes, soient établies et appliquées uniformément. En ce qui concerne les résidences permanentes, le retrait requis est de 25 pieds à partir des rues publiques. Les intentions du plan rural sont donc respectées.

Avis public

Un avis public a été envoyé aux propriétaires dont le bien se trouve à moins de 100 mètres de la propriété en question.

Autorité légale

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.

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

(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,

Nicolas Landriau
development officer

Jesse Howatt MCIP, RPP
Urbaniste

Fuller
Sept. 01/15

70429964



Traverse Lane

Goold Beach Road

01052893
01053008

701



