COMITÉ DE DÉROGATION

RAPPORT N° AMÉ-20-41-R

Date reçue	08/07/2020
Date de la réunion	13/08/2020
Soumis par	Claire Lemay
Objet	Dérogation mineure
# du dossier	D-13-20-06
Propriétaires	Geneviève Chartrand & Cedric Campagna
Demandeurs	Geneviève Chartrand & Cedric Campagna
Adresse civique	2568 chemin du Lac
Description	Partie du lot 12, Concession 3, Parties 1 et 2 sur le Plan de Référence 50R-5985

1) **INFORMATION GÉNÉRALE :**

Désignation au Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell : Secteur des politiques communautaires

Désignation au Plan officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland : S/O

Désignation au Plan officiel de Bourget :
S/O

Classification de zone du Règlement de zonage n° 2016-10 :
Résidentielle de village de densité 1 (RV1)

Services :
Eau municipale : Non
Égout sanitaire municipal : Non
Accès à la rue : chemin du Lac

2) **BUT :**
Dérogation mineure afin d'augmenter la hauteur maximale pour un bâtiment accessoire à 5,9 mètres.

3) **DÉROGATION DEMANDÉE :**

	Permis	**Proposé**
Hauteur maximale d'un bâtiment accessoire	5,0 m	5,9 m

4) **CONDITIONS ET COMMENTAIRES REÇUS :**

Services des finances :
Aucune objection.

Services d'infrastructure :
Aucun commentaire.

Services de la protection :
Aucun commentaire.

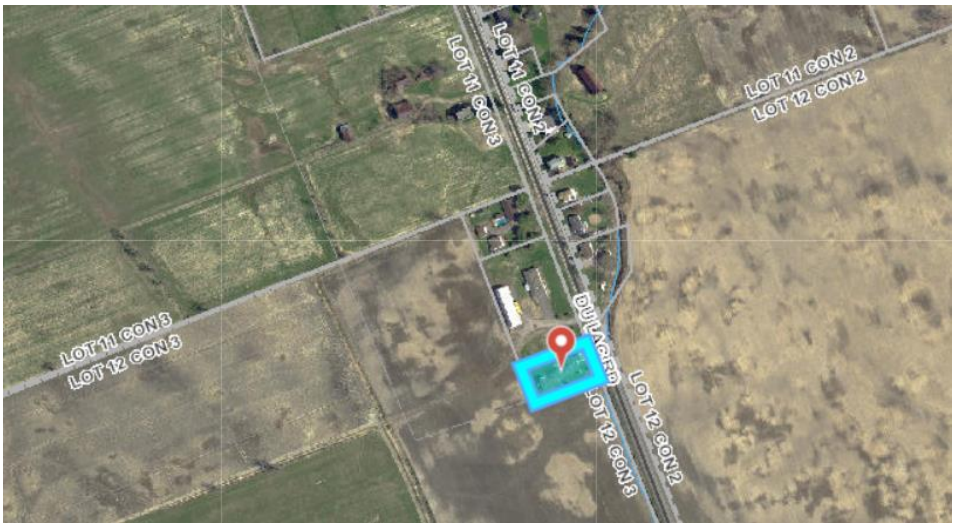
Services communautaires :
Aucun commentaire.

Division de la construction :
Aucun commentaire.

Comtés unis de Prescott et Russell :
Aucun commentaire.

Conservation de la Nation Sud :
Aucun commentaire.

Aménagement du Territoire :
Les propriétaires ont l'intention de construire un garage détaché avec toit en pente d'une hauteur totale de 5,9 mètres. Le terrain sujet à la demande est situé à l'extrémité sud du village de St-Pascal. Les terrains adjacents sont utilisés à des fins résidentiels et agricoles.



Les propriétaires indiquent qu'ils sont dans l'impossibilité de se

conformer à la hauteur maximale du règlement de zonage parce qu'il n'y aura pas assez d'espace pour la porte de garage de 12 pieds qu'ils désirent afin de pouvoir y faire entrer leur roulotte au besoin. Leur projet initial contenait une mezzanine et allait jusqu'à 8,8 mètres; à la suite d'une consultation avec le service d'aménagement du territoire, la hauteur du bâtiment fut réduite à la limite de 5,9 mètres.

C'est à noter que, dans l'opinion professionnel de l'auteur de ce rapport, même un toit de 8,8 mètres pour ce garage proposé rencontrerait les 4 tests ci-dessous.

5) QUATRE TESTS :

I. La demande respecte l'objet et les orientations du Plan officiel :

Le secteur des politiques communautaires permet des utilisations résidentielles ainsi que les utilisations accessoires et bâtiments et structures accessoires à une utilisation résidentielle. La demande est conforme au Plan officiel des Comtés unis.

II. La demande respecte l'objet et les orientations du Règlement de zonage de la Cité de Clarence-Rockland :

Les limites de hauteur maximum pour les bâtiments accessoires sont incluses dans le règlement de zonage afin de s'assurer la compatibilité de ces structures et réduire le risque d'inconvénient aux voisins. Les limites de hauteur sont différentes pour les zones différentes; dans l'aire urbaine, la limite est de 3,8 mètres, dans les villages la limite est de 5,0 mètres, et dans les zones rurales et agricoles, la limite est de 6,0 mètres. Dans ce cas, malgré que le terrain sujet à la demande est situé dans une zone Résidentielle de village de densité 1 (RV1), il est entouré par des terrains agricoles avec zonage agricole. Il y a seulement un voisin adjacent dans la zone RV1, situé immédiatement au nord du terrain visé, ayant façade sur le chemin du Lac. La résidence avoisinante est à plus de 50m de la ligne de propriété. Ce terrain pourrait donc être considéré plutôt comme étant un terrain en milieu rural qu'un terrain en milieu communautaire.

En plus, le règlement de zonage définit la hauteur d'une structure ou d'un bâtiment comme étant :

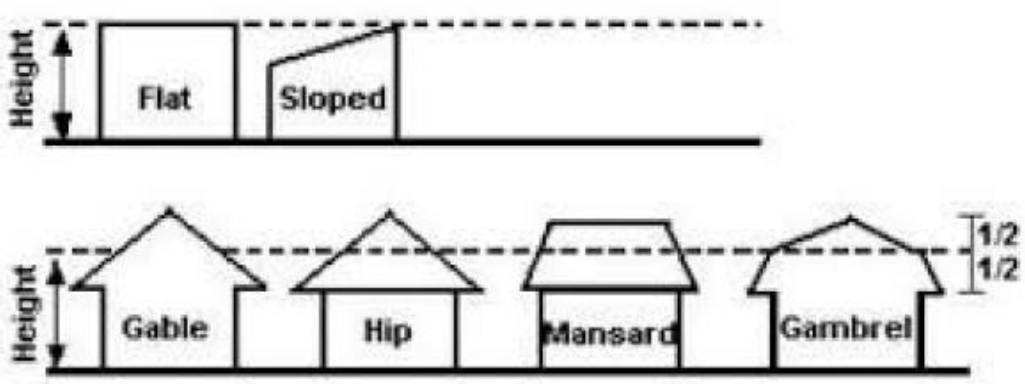
> « la distance verticale entre le niveau moyen du sol à la base du mur avant du bâtiment et
>
> (a) le sommet de la surface de la toiture s'il s'agit d'un toit en terrasse ou en pente,
>
> (b) le point à mi-chemin entre le faîte, s'il s'agit d'un arêtier, d'un pignon, d'une toiture à redents ou à

la Mansart, et les avant-toits du bâtiment, à l'exception des avant-toits des saillies, ou

(c) le sommet du bâtiment ou de la construction dans tous les autres cas

et la hauteur correspondante, à moins que la notion de hauteur ne soit définie autrement ailleurs dans le présent Règlement. »

L'image ci-dessous est inclus pour illustrer les différentes façons de mesurer la hauteur :



Le toit proposé est un toit en pente, comme celui dans la rangée en haut dans l'illustration. La hauteur totale est donc mesuré à la pointe la plus haute du toit. S'il s'agissait d'un arêtier, d'un pignon, ou d'une toiture à redents ou à la Mansart avec le point le plus haut à 5,9 mètres, ce serait permis par le règlement de zonage.

Pour ces raisons, la demande respecte l'objet et les orientations du règlement de zonage.

III. **La demande est mineure :**

Le terrain sujet à la demande est situé sur le chemin du Lac, au sud du village de St-Pascal. Il y a une maison avoisinante, situé au nord du terrain. Cette maison est à plus de 50 mètres de la ligne de propriété. Le garage proposé sera visible du chemin, mais à environ 50 mètres de la rue, dans la cour en arrière de la maison. L'augmentation de hauteur demandée ne sera pas visible à l'œil de la rue ni de la maison avoisinante. Il n'y aura donc pas d'impact sur les voisins proches ou sur la communauté. La demande est donc considérée comme étant mineure.

IV. **La demande de dérogation est opportune par rapport à l'utilisation du terrain :**

Il y avait une remise sur le terrain sujet à la demande auparavant; les propriétaires l'ont démoli afin de construire le garage proposé. Ce garage est de style moderne et sera, de l'avis des propriétaires,

beaucoup plus beau. En plus, pouvoir stationner leur roulotte dans le garage améliorera l'esthétique du terrain comparé à stationner la roulotte dans la cour latérale ou dans la cour arrière. La demande de dérogation permettra aux propriétaires et résidents d'optimiser leur utilisation de leur terrain. La demande est opportune par rapport à l'utilisation du terrain.

6) **RECOMMANDATION DU SERVICE :**

QUE le Comité de dérogation accepte la demande de dérogation mineure soumise par Geneviève Chartrand et Cedric Campagna, dossier D-13-20-06, concernant la propriété décrite comme 2568 chemin du Lac, Partie du lot 12, Concession 3, Parties 1 et 2 sur le Plan de Référence 50R-5985, dans le but de :

- Augmenter la hauteur maximale pour un bâtiment accessoire à 5,9 mètres.