VILLE DE BEAUPRÉ

DEMANDES DE DÉROGATIONS MINEURES

AVIS PUBLIC est, par les présentes, donné :

À sa séance ordinaire qui se tiendra le **4 mai 2020 à 19 h 30**, à l'Hôtel de Ville sis au 10995 rue des Montagnards, le conseil municipal de la Ville de Beaupré statuera sur les demandes de dérogations mineures suivantes :

1. Implantation d'un bâtiment accessoire ne respectant pas la marge de recul latérale au **35, rue des Outardes**

1.1 La demande

La demande concerne un bâtiment accessoire (cabanon) qui a été érigé en 1992 au coin Nord-Ouest de la propriété sise au 35, rue des Outardes. La demande de dérogation vise à régulariser la marge de recul latérale droite dudit cabanon qui est à 0,2 mètre au lieu du 1 mètre prescrite par le paragraphe 3 de l'article 111 du Règlement de zonage numéro 1192.

Cette demande a pour but de régulariser une situation aux fins de vente de l'immeuble. Le requérant est le propriétaire d'origine de la propriété pour l'avoir acquise en plus petite superficie de son voisin immédiat et sur laquelle il y a construit sa maison et 2 bâtiments accessoires.

1.2 Historique

Ce cabanon érigé au coin Nord-Ouest de la propriété a fait l'objet d'un permis de construction en 1992. Le plan d'implantation de 1987, déposé au soutien de la demande de permis de construction de la résidence, indiquait que le cabanon devait être érigé à 1 mètre de la ligne latérale droite.

Le requérant invoque que pour ériger le cabanon, à l'époque, il s'est fié à une borne implantée au pied d'un poteau électrique pensant qu'elle correspondait à la limite du terrain, soit à un mètre de la limite de propriété (le cabanon aurait alors été conforme). Le voisin, celui-là même qui a vendu le terrain au requérant, a toujours pensé que la limite des propriétés correspondait au poteau d'utilité publique, les parties (requérant et voisin) ayant d'ailleurs signé une lettre conjointement au dépôt de la demande de dérogation mineure.

En effet, dans cette lettre conjointe, le requérant y mentionne qu'il a toujours entretenu la bande de terrain, en toute bonne foi et que le voisin n'a jamais considéré qu'il y avait un empiètement sur sa propriété.

Le toit de la remise n'est pas orienté vers le fonds voisin et il est muni de gouttières dont la déverse se fait du côté sud.

1.3 Critères d'évaluation (dérogation mineure)

Le cabanon étant érigé sur une dalle de béton, le requérant pourrait subir un préjudice si la demande de dérogation mineure lui était refusée. Quant à l'impact sur les propriétés voisines, le propriétaire voisin a déjà transmis un document à la Ville acceptant la régularisation de l'implantation du cabanon selon ce qui a été mentionné précédemment.

La demande ne déroge pas aux objectifs du plan d'urbanisme et elle ne concerne ni l'usage ni la densité d'occupation du sol.

1.4 Le comité consultatif d'urbanisme

Les membres du comité consultatif d'urbanisme recommandent au conseil municipal d'accorder une dérogation mineure à l'égard de cet immeuble, aux conditions suivantes:

- que la dérogation mineure se limite à la longueur actuelle du mur tel que construit et qu'en aucun cas le mur latéral droit ne pourrait être prolongé, sauf si un nouveau mur est érigé à au moins 1 mètre de la ligne latérale droite;

- qu'en cas de démolition ou d'un sinistre quelconque qui aurait pour effet de détruire la partie du cabanon qui empiète dans la marge de recul minimale prescrite par règlement de zonage au moment de cette démolition ou sinistre, la reconstruction devra être conforme au règlement alors en vigueur.

2. Construction projetée d'un bâtiment accessoire ne respectant pas la hauteur maximale au **400, rue Dupont**

2.1 La demande

La demande de dérogation mineure vise la construction d'un garage en remplacement d'un garage et d'un cabanon qui seront démolis sur l'immeuble sis au 400, rue Dupont à Beaupré. Le garage projeté aurait une hauteur de 7,5 mètres au lieu des 6 mètres prévus à l'article 116 du Règlement de zonage numéro 1192.

Le requérant justifie sa demande en mentionnant que ce nouveau bâtiment accessoire construit sur 2 étages servira d'entreposage pour l'ensemble du complexe de copropriétés, qu'il souhaite y rattacher, dans une 2e phase, une

glissade d'eau avec terrasse sur le toit, l'ajout d'un escalier extérieur et l'ajout d'un nouveau bassin d'eau pour la glissade.

2.2 Critères d'évaluation (dérogation mineure)

L'intégration de la glissade d'eau à même ce bâtiment évitera la construction d'une tourelle et d'un escalier qui seraient autrement apparents au milieu de l'espace.

Ce complexe de copropriétés présente des constructions à géométrie variable et des différences dans les hauteurs. Le bâtiment principal de Condo Vacances Mont Ste-Anne présente une structure à toit plat dans son plan principal d'une hauteur approximative de 12,6 m avec une section arrière à toiture à 2 versants et une section perpendiculaire avec un demi-toit en pente et l'autre moitié à toit plat.

Le garage proposé serait à toit plat ce qui compléterait l'espace entre la façade principale et l'arrière du complexe et la hauteur proposée pour le garage n'est pas exagérée par rapport à l'ensemble du cadre bâti sur cette unité.

La demande ne déroge pas aux objectifs du plan d'urbanisme et elle ne concerne ni l'usage ni la densité d'occupation du sol.

2.3 Le comité consultatif d'urbanisme

Les membres du comité consultatif d'urbanisme ont analysé la demande et sont d'avis, pour ce cas particulier, qu'une dérogation mineure pourrait être accordée. Le CCU a noté que l'objectif recherché par l'intégration entre un bâtiment principal et son bâtiment accessoire devait être noté puisque cela permettait d'avoir une ressemblance d'une majorité d'éléments architecturaux dont, entre autres, l'apparence extérieure et la pente de la toiture. Le CCU recommande ainsi l'octroi de la dérogation au conseil.

3. Modalités pour soumettre des commentaires

Dans le contexte de la déclaration d'état d'urgence sanitaire décrétée par le gouvernement du Québec (crise de la COVID-19) le conseil de la Ville de Beaupré a, par ses résolutions nos 9397-060420 et 9398-060420 adoptées le 6 avril 2020, désigné les deux demandes de dérogations mineures précédemment décrites (sections 1 et 2 du présent avis) comme étant prioritaires, tel que le permet l'arrêté de la ministre de la Santé et des services sociaux du 22 mars 2020 (no 2020-008).

Dans le contexte de cette désignation, **toute personne intéressée peut soumettre ses commentaires à la Ville** relativement à l'une ou l'autre des demandes de dérogations mineures précédemment décrites selon les modalités suivantes :

En transmettant ses **commentaires par écrit** à la greffière de la Ville, Mme Johanne Gagnon selon l'une ou l'autre des modalités suivantes :

- Par courrier, à l'attention de Mme Johanne Gagnon, greffière au 10995, rue des Montagnards, Québec, G0A 1E0;
- Par courriel, à l'adresse mairie@villedebeaupre.com .

Ces commentaires doivent être transmis à la Ville au plus tard quinze jours après la publication du présent avis soit, au plus tard le 30 avril 2020.

Par ailleurs, toute personne qui a des questions relativement à l'une ou l'autre des demandes de dérogations ou qui voudrait prendre connaissance de documents relatifs à ces demandes peut communiquer par courriel directement à mairie@villedebeaupre.com .

Une fois le délai de quinze jours expiré, le conseil prendra connaissance des commentaires reçus à l'égard de chacune des demandes de dérogations qui lui est soumise.

Le conseil pourra alors décider, à sa séance du 4 mai 2020 soit :

- De statuer sur la demande de dérogation (l'accordant ou la refusant, aux conditions qu'il pourra déterminer, le cas échéant, conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme).
- D'attendre la fin de la déclaration d'état d'urgence sanitaire et poursuivre la procédure régulière pour ce type de dossier.

Donné à Beaupré, ce 15 avril 2020.

La Greffière et directrice générale adjointe,

Johanne Gagnon