

Comité de révision de la planification de Beaubassin

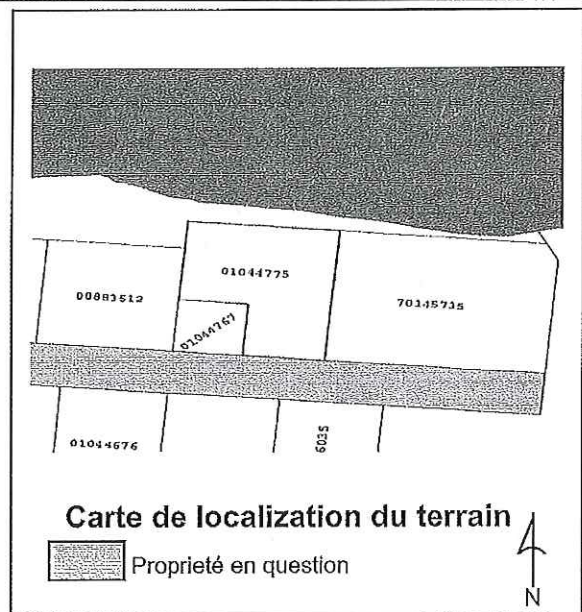
Rapport du personnel

Demandes de Dérogation

Objet : Hauteur du bâtiment accessoire
Numéro du fichier: 15-080
Date du réunion: Le mercredi le 18 février, 2015
De : Nicolas Landriau
Development Officer

Information générale

Requérant/: Donald Leblanc
Propriétaire: 128 Norwood Ave Moncton NB E1C
Demande: Bâtiment accessoire à l'usage résidentiel principal avec une hauteur de 18'4" de haut et un étage.



Information du site

Endroit: 480 Paturel, Ville de Shediac / Town of Shediac
NID: 01044775
Grandeur du lot: 1045 m²
Usage présent: Résidentiel
Zonage: Résidentiel faible densité R1 + Élevation du Niveau
Usage futur: Résidentiel
Usage des environs & Zonage: Résidentiel et Résidentiel faible densité R1 + Élevation du Niveau de la mer ENM
Services municipaux: Eau et égouts
Accès/Sortie: Rue Paturel

Politiques de plans municipaux

3.2.2 L'habitation et les arrondissements résidentiels

L'aménagement résidentiel constitue l'une des principales formes d'utilisation du sol dans une ville. La Ville de Shediac possède un stock de logements relativement diversifié, jeune et en bonne santé. L'objectif du plan, en ce qui concerne l'habitation et les quartiers résidentiels, est de faciliter l'approvisionnement en matière d'habitation aux résidents en fournissant un éventail d'habitation du point de vue des prix, de la superficie, de la localisation et du mode d'occupation. De plus, la ville cherche à faciliter la création d'identité et de vie de quartier à l'intérieur des arrondissements tout en favorisant une connectivité entre les différents arrondissements. Il est donc important de protéger le caractère résidentiel des arrondissements.

L'augmentation de la densité et de la mixité dans certains arrondissements auront des répercussions sur l'apparence et les fonctions de ceux-ci. Il est donc essentiel de réglementer ces opportunités de densification et de mixité afin de minimiser les impacts négatifs sur les usages résidentiels existants.

Principes relatifs à l'habitation

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

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

9.6.1 Les bâtiments ou constructions accessoires ne peuvent pas:

a) avoir plus d'un étage ou une hauteur supérieure à 5 mètres;

Consultations internes et externes

Le personnel a consulté avec le requérant.

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 requérant demande une dérogation 2 pieds sur la hauteur, et la présence d'un étage. Le bâtiment a été construit sans rencontrer les dispositions prises dans le permis de construire émis. Le bâtiment présente également un étage. Les limites imposées auraient pu être rencontrées. La dérogation demandée n'est pas raisonnable.

Est-ce désirable pour le développement de la propriété?

Un bâtiment accessoire est désirable pour ajouter de la valeur à une propriété est allouer de l'espace de rangement. Les limites pour les dimensions des bâtiments accessoires imposées dans les zones résidentielles ont pour objectif de préserver le caractère résidentiel des propriétés. La hauteur excessive permet au bâtiment de sortir du caractère résidentiel de la propriété et n'est donc pas désirable pour celle-ci. La présence d'un étage dans le bâtiment accessoire remet en cause le caractère accessoire de celui-ci puisqu'il devient potentiellement utilisable pour autre chose que l'entreposage des biens personnels résidentiels. Ceci n'est pas désirable pour la propriété.

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

La hauteur des bâtiments accessoires est limitée à 16.4 pieds dans les zones résidentielles à Shediac. L'étage présent compromet la nature accessoire du bâtiment et son utilisation possible. Les intentions générales de l'arrêté ne sont pas respectées.

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

Le conseil a pour principe d'encadrer la densité d'occupation du sol pour les secteurs résidentiels. La hauteur et l'étage du bâtiment remettent en cause ce principe d'encadrement. La dérogation ne répond pas aux intentions du plan.

Avis public

Un avis a été envoyé aux propriétaires à l'intérieur de 60m entourant la propriété en question.

Autorité légale

Les articles suivants de la Loi sur l'urbanisme donne pouvoir à la Commission d'examiner la demande proposée.

Article 35(1) (b)

La commission de service régionaux peut autoriser, sous réserve des modalités et conditions qu'elle juge appropriées,

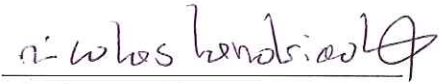
- (b) toute dérogation raisonnable aux prescriptions d'un arrêté de zonage visé à l'alinéa 34(3)a) qu'ils estiment souhaitable pour aménager une parcelle de terrain, un bâtiment ou une construction et qui est en harmonie avec l'intention générale de l'arrêté et avec tout plan ou déclaration établi en application de la présente loi et intéressant cet aménagement.

Article 34(3)a)

(iii) la hauteur, le nombre d'étages, la surface de terrain, la surface de plancher et l'encombrement des bâtiments et des constructions.

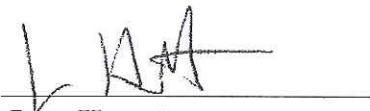
Recommandation

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



Nicolas Landriau

Agent d'aménagement/development officer



Jesse Howatt

Urbaniste/planner





Nicolas Landriau

From: Joey Frenette [joey@gssc-cesb.ca]
Sent: 6 février 2015 16:01
To: Nicolas Landriau
Subject: 15-080 Variance request 480 Paturel Street, Shediac, NB
Attachments: Lift Station 6 survey.pdf

Nicolas,

Please be advised that we have a sewage lift station located at 476 Paturel Street, Shediac, and that we have a registered easement for an overflow pipe going thru the property at 480 Paturel Street. Please see attached scan showing the survey and easement location.

The GSSC has no objection to the submitted application as long as there is no interference with our easement.

Please do not hesitate to contact me should you wish to discuss further.

Regards,

Joey Frenette, B.Sc., PTech

General Manager/Directeur général

The Greater Shediac Sewerage Commission/La Commission des Égouts Shediac et Banlieues
25, ch. Cap-Brulé Rd.

Boudreau-Ouest, NB E4P 6H8

Office: (506) 532-7025

Cell/ Portable: (506) 533-0039

Facsimile/ télécopieur: (506) 533-7041

joey@gssc-cesb.ca

<http://www.gssc-cesb.ca/>



Do you really have to print this message? Let's think of the environment!!

Devez-vous vraiment imprimer ce courriel? Pensons à l'environnement!!

