

Comité de révision de la planification de Beaubassin

Rapport du personnel

Demandes de Dérogation

Objet : Retrait d'une rue et de l'autoroute
Numéro du fichier: 15-1265
Date du réunion: Le mercredi 23 septembre, 2015
De : Nicolas Landriau
 Development Officer

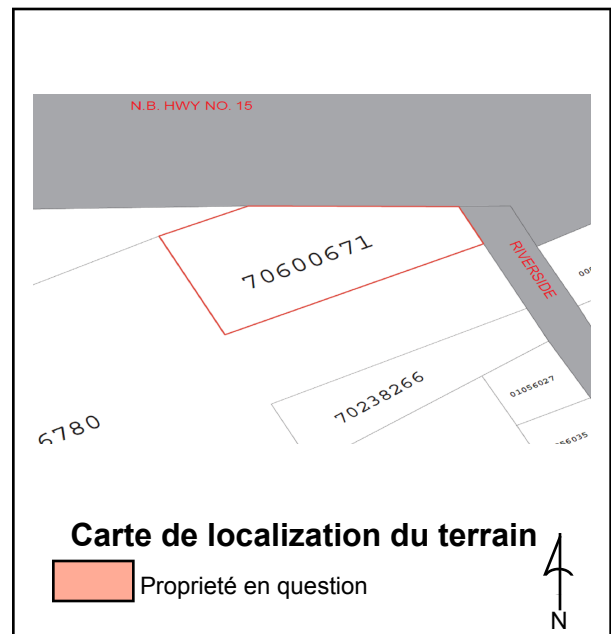
Information générale

Requérant/: Pierre Leblanc
Propriétaire: Laudia LeBlanc

Demande: Installer une maison d'habitation à 100 pieds du tracé de la promenade Riverside et à 50 pieds du tracé de l'autoroute 15.

Information du site

Endroit: chemin Riverside, Ville de Shediac
NID: 70600671
Grandeur du lot: 6666 m²
Usage présent: Vacant
Zonage: R1
Usage futur: Résidentiel
Usage des environs & Zonage: Résidentiel/R1 Low density résidentiel
Services municipaux: Eau municipale et égouts CÉSB
Accès/Sortie: chemin Riverside



Politiques de plans municipaux

Politiques relatives aux arrondissements résidentiels

3. Le conseil a pour politique de veiller à ce que les arrondissements possèdent des zones tampons afin de minimiser les incidences des usages non résidentiels grâce à des dispositions de zonage appropriées.

7.5.2 Propositions relatives à l'arrondissement Rivière Scoudouc :

3. Il est proposé d'autoriser les nouveaux aménagements résidentiels qui sont en harmonie avec les caractéristiques propres de l'arrondissement au plan du cadre urbain.

8. Il est proposé de mettre en place un mécanisme incitant les promoteurs à utiliser les lots existants et encourageant la création de nouveaux lots situés à proximité des lots déjà aménagés.

12. Il est proposé que tous les nouveaux aménagements soient desservis par le réseau d'aqueduc municipal et le système d'égout sanitaire.

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

9.4 Verges pour un bâtiment principal ou une construction

Sous réserve des dispositions générales, il est interdit d'implanter, d'édifier ou de modifier un bâtiment ou une construction de telle sorte qu'il se trouve :

b) à plus de 6,5 mètres de l'alignement sauf dans le cas d'un lot en drapeau;

Consultations internes et externes

Le client a discuté avec l'agent d'aménagement afin que son projet soit prêt. Le MTI est intervenu pour déterminer si un retrait était nécessaire à partir du tracé de l'autoroute 15.

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 retrait maximal requis dans cet endroit est de 6,5 mètres à partir du tracé de la rue. Ce règlement a pour but de garder les parties privées des propriétés à l'arrière des maisons et des perspectives de rues qui sont établies.

qui sont établies. La propriété est techniquement un lot angulaire, puisqu'elle fait face à la promenade Riverside et à l'autoroute 15. Le retrait maximal requis à partir des deux tracés est de 21,3 pieds. Le MTI demande un retrait de 50 pieds à partir du tracé de l'autoroute 15, et le promoteur demande un retrait de 100 pieds à partir du tracé de la promenade Riverside, compte tenu du rétrécissement du lot jusqu'à la rue. Une dérogation de 78,6 pieds est requise à partir du tracé de la promenade Riverside, et une dérogation de 28,7 pieds est requise à partir du tracé de l'autoroute 15. Dans cet endroit, les lots sont traditionnellement plus grands, et les possibilités de lotissement à l'avenir sont faibles, puisque la forme de la propriété correspond à une bande d'une largeur de 23 mètres descendant vers la rivière Scoudouc. Le but du lot est de faire face à l'eau. Compte tenu de ces éléments, les dérogations semblent raisonnables.

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

Le but du lot, de ce côté-ci de la promenade Riverside, est de pouvoir profiter du bord de la rivière. Le lot fait face au tronçon de la promenade Riverside qui se trouve dans la partie sud de l'autoroute. La densité des habitations, dans cet endroit, est en train de baisser par rapport à la partie nord. Le retrait de 100 pieds à partir de la promenade Riverside permettra de maximiser la valeur de la propriété en offrant une vue sur la rivière. Selon les exigences du MTI, le retrait de 50 pieds à partir de l'autoroute 15 est obligatoire. De plus, la distance entre la propriété et l'autoroute permettra d'amoinrir les nuisances possibles causées par la circulation. La dérogation est donc souhaitable pour la propriété.

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

Les intentions de l'arrêté sont de permettre des perspectives de rue qui conviennent à l'endroit. La promenade Riverside longe la rivière, et les lots qui se trouvent dans cet endroit sont plus grands qu'ailleurs à Shediac. Il faut donc trouver un équilibre entre les perspectives de rue et le point de vue sur la rivière. L'endroit est boisé, et peu de maisons se trouvent à proximité du tracé de la rue. Les perspectives de rue ne sont donc pas compromises. Il n'y a pas d'accès et/ou perspective de rue pour l'autoroute 15. Les intentions de l'arrêté sont donc respectées.

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

Dans cet endroit, le plan municipal encourage les nouveaux lotissements qui sont en harmonie avec les caractéristiques distinctives de l'arrondissement au plan du cadre urbain, et propose de maintenir l'intégrité des unités résidentielles avoisinantes. La dérogation qui est demandée ne compromet pas les intentions du plan municipal.

Avis publi

Un avis public a été envoyé au propriétaire dont le bien se situe à moins de 60 mètres du NID en question

Autorité légale

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,

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
development officer

Jesse Howatt MCIP, RPP
Urbaniste





x *[Signature]*
x 1 Sept 2015

Variance pour setback
du chemin
et pour setback
de centracente

