

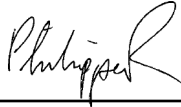
**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, May 29, 2017 / Le lundi 29 mai, 2017

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

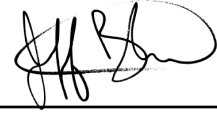
File number / Numéro du fichier : 17-526

From / De :



Phil Robichaud

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau

Development Officer / Agent
d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

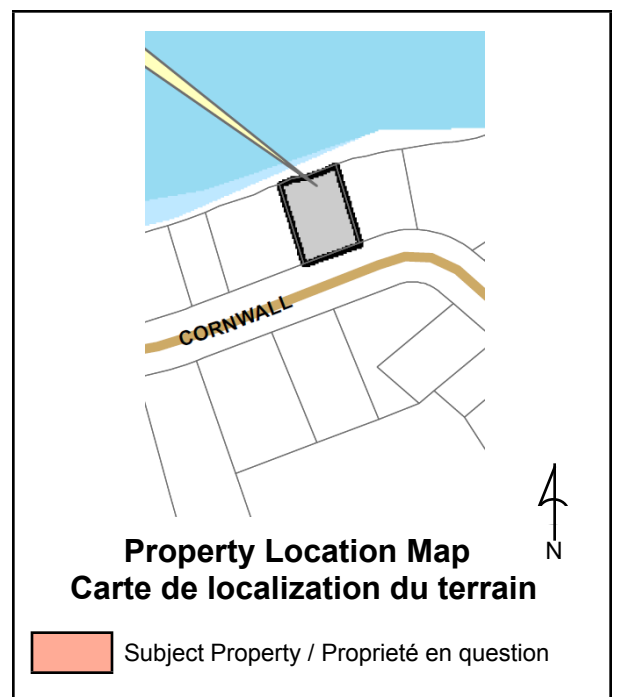
Jeffrey Jean Cormier

Landowner / Propriétaire :

Jeffrey Jean Cormier

Proposal / Demande :

Demande de dérogation afin d'augmenter la hauteur maximum permises de 9 mètres à 9.87 mètres pour une habitation unifamiliale. Une déroation de 0.87 mètres (2'10")



Site Information / Information du site

PID / NID: 01097666

Lot Size / Grandeur du lot: 700 m²

Location / Endroit :

406 Cornwall Point, Ville de Shediac / Town of Shediac

Current Use / Usage présent :

Résidentiel

Zoning / Zonage :

R1

Future Land Use Designation / Désignation de l'utilisation future du sol :

Future Land Use : Résidentiel

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Résidentiel

Municipal Servicing / Services municipaux:

Eau et égout

Access-Egress / Accès/Sortie :

rue Cornwall

Policies / Politiques

L'arrondissement Cornwall a la particularité d'avoir une vocation strictement résidentielle d'où la présence de villégiature donne un cachet particulier. La villégiature est située sur la pointe de terre bordée par la rivière Scoudouc. Les chalets, en place depuis un certain temps, sont principalement implantés dans 6 allées ainsi que sur la berge de la rivière. La balance de ce territoire est composée majoritairement de résidences permanentes loties et construites à différente époque. L'unicité de cet arrondissement résidentiel à l'intérieur de la municipalité, mis en évidence par son caractère riverain, doit être valorisée. Il est donc important de conserver la complémentarité et/ou l'uniformité au niveau des aménagements résidentiels de cet arrondissement.

1. Il est proposé de maintenir l'intégrité des unités de voisinage résidentielles existantes.
2. Il est proposé de maintenir l'arrondissement à faible densité afin de préserver les quartiers orientés vers un rythme de vie plus lent, consacré à la famille et dont la verdure est plus abondante.
3. Il est proposé d'encourager l'établissement d'accès publics et piétonniers à la zone riveraine de la rivière Scoudouc.
4. Il est proposé de favoriser l'expansion des réseaux d'eau potable et d'eaux usées afin de stimuler l'expansion économique de l'arrondissement.
5. Il est proposé d'exiger qu'un plan de site soit conçu afin d'optimiser l'usage des terrains tout en créant un cadre agréable et efficace avant d'autoriser un aménagement résidentiel à densité différente dans le présent arrondissement.
6. Il est proposé que la ville élabore des normes de design afin de s'assurer que les nouveaux développements résidentiels seront bien intégrés dans leur environnement.
7. Il est proposé de maintenir une zone de transition autour des aménagements résidentiels de densités différentes.
8. Il est proposé de travailler en collaboration avec les développeurs afin d'établir certains critères architecturaux et esthétiques à l'égard des aménagements résidentiels.
9. Il est proposé d'établir un mécanisme incitant les promoteurs à utiliser les lots déjà existants et à favoriser la création de nouveaux lots à proximité de ceux aménagés.
10. Il est proposé d'encourager l'aménagement de quartiers inter-reliés et construits à l'échelle humaine.
11. Il est proposé que chaque unité de voisinage puisse accéder aux secteurs commerciaux par des déplacements relativement courts.
12. Il est proposé d'améliorer le réseau de circulation piétonnière dans l'arrondissement par une signalisation appropriée ainsi que par la continuité des espaces réservés aux piétons.
13. Il est proposé que toutes les nouvelles constructions et/ou tous les nouveaux lotissements nécessitent des services d'eau et d'égouts municipaux.
14. Il est proposé que les nouveaux aménagements situés dans la zone inondable soient adaptés aux effets de l'élévation de la mer.

Zoning and/or Subdivision Regulation / Réglementations de zonage et/ou de lotissement

Zone résidentielle à faible densité (R1)

...

9.5 Hauteur d'une construction ou d'un bâtiment principal

La hauteur d'un bâtiment principal ou d'une construction principale ne peut pas être supérieure à 9 mètres

1. Interprétation :

Hauteur désigne la distance verticale entre le niveau fini moyen du sol jusqu'au point le plus élevé de la surface du toit excluant les équipements airclimatisé, élévateurs, etc.;

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Directrice des Opérations municipales a été consultée. Aucun commentaires.

Discussion

Le requérant de la propriété portant la NID 01097666 à 406 Cornwall Point souhaite démolir l'habitation existante sur le lot et construire une nouvelle habitation uni familiale. Un plan de localisation du nouveau

bâtiment se trouve à l'annexe A. Le terrain est au bord de l'eau et est sur une pente qui descend du chemin allant jusqu'à l'eau (Annexe B). La nouvelle habitation unifamiliale proposée est conçue avec des plans sous-sol avec une sortie (walkout basement). Les plans d'élévation de l'habitation se trouvent à l'annexe C et D.

Les vues d'élévation démontrent que le côté sud (côté du chemin) a une élévation de 8.84 mètres et le côté nord (côté de la rivière) a une élévation de 11.61 mètres. La définition de la hauteur stipule qu'une moyenne des quatre côtés doit être utilisée pour déterminer la hauteur. Une hauteur moyenne de 9.87 mètres a été calculée où la hauteur maximum selon l'arrêté de zonage est 9 mètres. Une demande de 0.87 mètres (2'10") a été demandée à la commission.

L'intention d'une hauteur maximum pour une habitation dans cet arrondissement est pour limiter les habitations à deux étages et garder le caractère résidentiel. La proposition par le requérant rencontre toutes les politiques de l'arrêté et rencontre tous les règlements de l'arrêté de zonage sur le côté du chemin. Par contre, en raison de la topographie du terrain, le requérant a opté pour une conception avec un sous-sol avec une sortie (walkout basement) et ce côté dépasse la hauteur maximum permise.

Parce que tous les règlements et politiques du plan sont respectés du côté du chemin et que la dérogation demandée est minime (0.87 mètres), le personnel juge cette proposition raisonnable et bonne pour le développement de cette propriété.

Public Notice / Avis public

Avis envoyé à tous les propriétaires situés à moins de 60 m de la propriété en question.

Legal Authority / 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*

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

Recommendation / Recommandation

Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification de Shediac **APPROUVE** la dérogation visant à augmenter la hauteur maximum de 9 mètres à 9.87 mètres pour une habitation unifamiliale.

Note: This report was written in French and translated to a bilingual document. Where a conflict exists between the two languages, the language the report was written shall prevail. / **Note:** *ce rapport a été rédigé en français et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues, la langue dans laquelle le rapport a été rédigé a préséance.*