

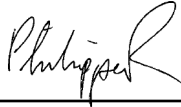
**Shediac Planning Review and Adjustment Committee /  
Comité de révision de la planification de la Commission du Shediac**  
Monday, October 29, 2018 / Le lundi 29 octobre, 2018

**Staff Report / Rapport du personnel**

**Subject / Objet :** Variance Request / Demandes de Dérogation

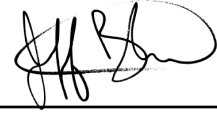
**File number / Numéro du fichier :** 18-1500

**From / De :**



Phil Robichaud  
Development Officer / Agent  
d'aménagement

**Reviewed by / Révisé par :**



Jeff Boudreau  
Development Officer / Agent  
d'aménagement

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requérant :**

Joseph Ernest Brun

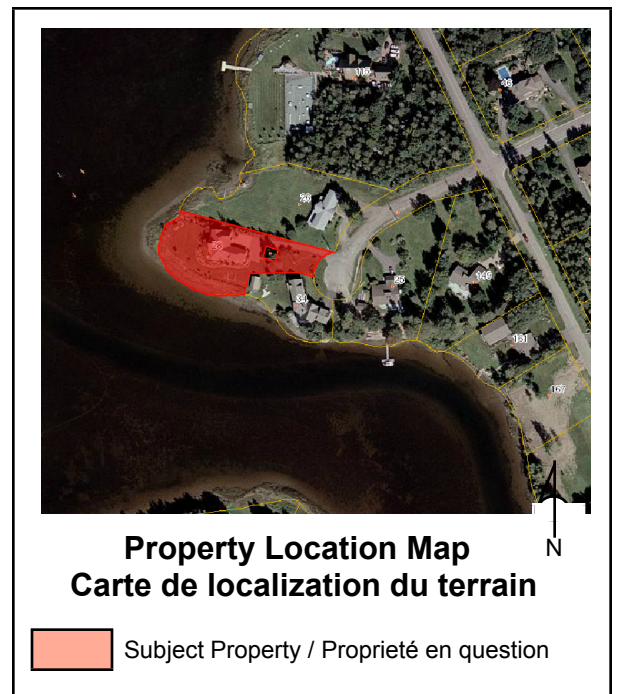
**Landowner / Propriétaire :**

Joseph Ernest Brun

**Proposal / Demande :**

Dérogation pour augmenter la hauteur d'un bâtiment accessoire.

Dérogation pour diminuer la marge de retrait requis afin de permettre un bâtiment accessoire dans la cour avant.



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 70356944

**Lot Size / Grandeur du lot:** 3073 m<sup>2</sup>

**Location / Endroit :**

28 rue Bordeaux, Ville de Shediac / Town of Shediac

**Current Use / Usage présent :**

Résidentiel

**Zoning / Zonage :**

R1 - zone résidentielle à faible densité

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

Résidentiel & élévation du niveau de la mer

**Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :**

Usage des environs : habitation uni familiale

Zonage : zone résidentielle à faible densité

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

Eau et égout public.

**Access-Egress / Accès/Sortie :**

rue Bordeaux

## **Policies / Politiques**

Annexe B

SHEDIAC PLAN MUNICIPAL P-14-36 consolidé juillet 2017

3.2.2 L'habitation et les arrondissements résidentiels

7.5 Arrondissement Rivière Scoudouc

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

Annexe B

SHEDIAC ARRETÉ DE ZONAGE Z-14-44 consolidé juillet 2017

Article 11. Zone résidentielle à basse densité (R1)

## **Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes**

Consultation avec le directeur général et secrétaire municipal, la directrice des opérations municipales et le directeur général de la Commission des égouts Shediac et banlieues.

### Directeur général et secrétaire municipal

“Il me semble que nous ayons un problème. Est-ce que vous avez eu un rapport de la Commission des égouts à ce sujet? Je comprends qu'ils ont également débuté la construction sans permis... J'attends vos commentaires ainsi que ceux de Margot.”

“Aucun autre commentaire de ma part” concernant les dérogations

### Directrice des opérations municipales

“Aucuns commentaires du département des opérations municipales.”

### Directeur général de la Commission des égouts Shediac et banlieues.

“ La dalle de béton est par-dessus le service privé d'égout du voisin. La CÉSB a demandé au propriétaire (Mr. Brun) de soit excaver et rediriger le service autour du garage ou de nous fournir un document légal démontrant une entente entre Mr. Brun et son voisin quant à la responsabilité future de remplacement ou réparation du service. (Ceci est un service privé, il ne relève pas de la responsabilité de la CÉSB.)”

## **Discussion**

ANNEXE

Le propriétaire a demandé un permis de construction pour un bâtiment accessoire sur ça propriété personnel situé à 28 rue Bordeaux dans les limites de Shediac. La rue Bordeaux est un cul de sac et tous les propriété qui se trouve sur cette rue ont façade à la rivière Scoudouc. Le terrain en question est étroit au chemin et deviens plus large prêt à la rivière. L'habitation se trouve plus loin du chemin prêt à la rivière.

Le bâtiment accessoire est proposé d'être utilisé pour entreposage. La largeur est 24 pieds (7.31 mètres), la profondeur est 28 pieds (8.54 mètres) et la hauteur est 22 pieds (6.7 mètres). Le bâtiment accessoire est situé dans la cour avant du bâtiment principal (l'habitation). La cour avant est définie comme l'espace entre le bâtiment principal et l'alignement. L'alignement est la ligne de propriété à la rue.

Selon l'arrêté de zonage, les bâtiments accessoire ont une hauteur maximum 16.4 pieds (5 mètres) et un bâtiment accessoire ne peut pas être situé dans la cour avant. Deux demandes de dérogations a été

demandées à la Commission :

1. Demande de dérogation pour augmenter la hauteur maximum permise pour un bâtiment accessoire de 16.4 pieds (5 mètres) à 22 pieds (6.7 mètres).
2. Demande de dérogation pour permettre le bâtiment accessoire dans la cour avant à une distance de ~50 pieds (~15 mètres) de l'alignement.

Tel que démontré dans les annexes, la fondation du bâtiment accessoire a déjà été construit. Le personnel de la commission s'est aperçu de ceci et a contacté le propriétaire pour qu'il fait une demande de permis. À ce moment, le personnel a remarqué que deux dérogations étaient nécessaires. Une discussion a été initiée avec la directeur de la Commission d'égout de Shediac et banlieues et il a été remarqué que le bâtiment a été localisé au-dessus d'une ligne d'égout qui dessert autres propriétés. Le directeur a suggérer deux options pour ceci. Le personnel recommande qu'on ajoute ces options comme conditions aux dérogations afin de résoudre ce problème.

#### Dérogation 1:

Le requérant demande une augmentation de la hauteur maximum pour un bâtiment accessoire pour des raisons esthétiques. Les plans d'élévations dans l'annexe démontrent qu'une pente de toit de 12/12 a été choisi afin de correspondre à la pente de toit de l'habitation existante. Les plans démontrent également une fenêtre au deuxième étage, mais le requérant prévoit pas avoir des escaliers, mais seulement un "attic hatch" pour entreposage. La fenêtre serait seulement pour des raisons esthétiques. Le personnel juge que la raison d'augmenter la hauteur maximum respecte une des politiques du plan municipal qui est d'assurer la protection du caractère résidentielle du voisinage. Il y a eu plusieurs demandes de dérogation pour augmenter la hauteur maximum des bâtiments accessoires à Shediac. La raison pour celle-ci est que l'arrêté de zonage permet des bâtiments accessoires jusqu'à 900 ft<sup>2</sup> (84m<sup>2</sup>). Les bâtiments accessoires de cette grosseur vont presque toujours avoir besoin des dérogations si la pente du toit est plus élever que 4/12. Plus large est le bâtiment, plus haut vont être les "truss". Pour ces raisons, le personnel juge que cette dérogation respecte l'intention du plan municipal, est raisonnable et est également bon pour le développement de la propriété.

#### Dérogation 2 :

Le requérant demande une dérogation afin de localiser le bâtiment accessoire dans la cour avant du bâtiment principal. Le bâtiment principal est situé à environ 42 mètres de l'alignement et le bâtiment accessoire est situé à environ 15 mètres de l'alignement. Le bâtiment principal a été situé plus loin du chemin pour être plus près de la rivière et en raison de la nature du terrain (étroit au début). Normalement, les bâtiments principaux devraient avoir une marge de retrait maximum de 6.5 mètres. Localisé le bâtiment accessoire dans la cour latéral et/ou la cour arrière serait difficile. Tel que démontré sur le plan de localisation, le bâtiment devra être situé dans près de la rivière pour respecter l'arrêté de zonage. Ceci serait sujet à une demande de permis avec le Ministère d'environnement et gouvernemetns locaux. Aussi, localisé le bâtiment accessoire entre l'habitation et la rivière serait à l'encontre le but d'avoir une habitation sur un terrain riverain. Le bâtiment accessoire dans la cour avant est la seule option raisonnable dans ce cas à cause de la nature du terrain. Alors, le personnel juge que la demande de dérogation raisonnable et respecte l'intention de l'arrêté de zonage.

### **Public Notice / Avis public**

On a distribué des avis publics aux voisins situés à moins de 60 mètres de la propriété.

### **Legal Authority / Autorité légale**

#### **SHEDIAC ARRÊTÉ DE ZONAGE Z-14-44 consolidé juillet 2017**

4.2 La commission peut, aux conditions et selon les modalités qu'elle juge appropriés:

d) autoriser toute dérogation raisonnable aux prescriptions de l'arrêté de zonage visé à l'alinéa 34(3)a) de la Loi sur l'urbanisme lorsqu'elle estime 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;

## Loi sur l'urbanisme 2017, c.17

55(1) Sous réserve des modalités et des conditions qu'il juge indiquées, le comité consultatif ou la commission de services régionaux peut autoriser :

b) soit toute dérogation raisonnable aux prescriptions de l'arrêté de zonage visées à l'alinéa 53(2)a qu'il estime souhaitable pour l'aménagement d'une parcelle de terrain, d'un bâtiment ou d'une construction et qui est compatible avec l'objectif général de l'arrêté ainsi qu'avec tout plan adopté en vertu de la présente loi et touchant l'aménagement.

53(2) Pour plus de certitude et sans que soit limitée la portée du paragraphe (1), l'arrêté de zonage répartit la municipalité en zones, prescrit les fins auxquelles les terrains, les bâtiments et les constructions dans une zone peuvent être affectés et interdit toute autre affectation des terrains, des bâtiments et des constructions et peut :

a) réglementer pour toute zone :

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

(v) l'implantation, l'emplacement et la disposition des bâtiments et des constructions, y compris leur édification en retrait des alignements de rues et des autres lieux publics ainsi que des rivières, des ruisseaux et des autres plans d'eau,

### **Recommandation / Recommandation**

Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification de Shediac approuve les dérogations suivantes:

1. La dérogation pour permettre un bâtiment accessoire dans la cour de avant à une distance de 15 mètres (50 pieds).

2. La dérogation pour augmenter la hauteur maximum permise pour un bâtiment accessoire de 16.4 pieds (5 mètres) à 22 pieds (6.7m).

Avec la condition suivante:

1. La ligne d'égout soit excaver et rediriger le service autour du garage ou de fournir un document légal démontrant une entente entre Mr. Brun et son voisin quant à la responsabilité future de remplacement ou réparation du service.

**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.