

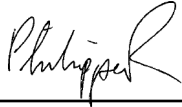
**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

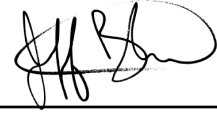
File number / Numéro du fichier : 18-1607

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 :

Joey Vautour 670611 N.B. Ltd

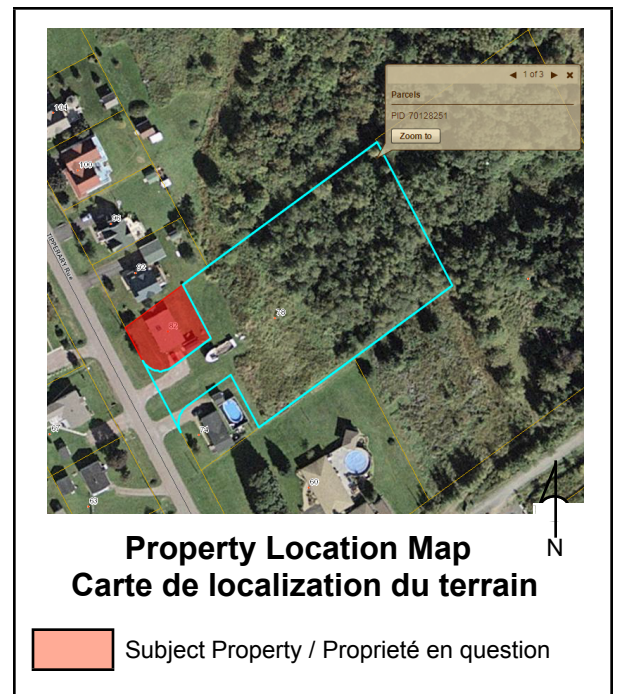
Landowner / Propriétaire :

Joey Vautour 670611 N.B. Ltd

Proposal / Demande :

Permis temporaire afin de permettre deux habitations sur un lot pour une période temporaire d'un an.

Une habitation unifamiliale existante
Une habitation multifamiliale en construction.



Site Information / Information du site

PID / NID: 70354741, 70128251

Lot Size / Grandeur du lot: 2951m² + 592 m²

Location / Endroit :

82 rue Tipperary Street, Ville de Shediac / Town of Shediac

Current Use / Usage présent :

Résidentielle

Zoning / Zonage :

R2

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

Résidentielle

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Usages des environs: multifamiliale et unifamiliale

Zonage : résidentielle à faible densité (R1) et résidentielle à moyenne densité (R2)

Municipal Servicing / Services municipaux:

Eau et égout public.

Access-Egress / Accès/Sortie :

rue Tipperary

Policies / Politiques

Aucune politiques pertinentes à cette demande.

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

Annexe B

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

Article 11. Zone résidentielle à haute densité (R3)

Article 26. Nombre de constructions ou de bâtiments principaux sur un lot

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Consultation avec le directeur général et secrétaire municipal et la directrice des opérations municipales.

Méssages envoyé par le personnel de la Commission de services régionaux Sud-Est le 26 septembre 2018 :

“Joey Vautour propose de construire une nouvelle habitation multifamiliale (4 unités) sur sa propriété sur la rue Tipperary. Nous sommes dans le processus de lotissement à ce moment. Il nous a informé qu’il aimerait de garder l’habitation existante sur le terrain lors de la construction. Les locataires dans cette habitation déménagerait dans une des 4 unités une fois que la construction est complétée. Joey va ensuite démolir l’habitation. Ceci serait normalement pas permis selon l’arrêté de zonage en raison de l’article 26 qui stipule qu’on peut seulement avoir une habitation pas lot. Par contre, un permis temporaire lui permettrait d’avoir deux habitations sur un lot pour une période temporaire d’un an.

Je me demandais si vous aviez des commentaires ou inquiétude à cette option. Normalement, les permis temporaires ne sont pas recommandés pour des constructions permanentes. Le risque est qu’il est possible de mettre la municipalité dans une position où il doit poursuivre Joey parce qu’il a décidé de ne pas démolir la maison dans la période prescrite (1 an de la date d’approbation).”

Réponse du personnel de la Ville de Shediac :

le directeur général et secrétaire municipal :

“Aucun commentaire ni aucune objection de ma part”

La directrice des opérations municipales :

“J’assume qu’un nouveau service d’eau et d’égout sera installé pour desservir les 4 unités, et que celui de la maison sera abandonné après démolition de la maison. Si c’est le cas, il n’y a pas d’objections de la part du département des opérations municipales.”

Discussion

Annexe C Photo de développement similaire

Annexe D Plan de lotissement

Annexe E Plan de localisation proposé

Le requérant propose de construire une autre habitation multi familiale de quatres unités sur une propriété située sur la rue Tipperary et portant le NID 70128251. Ce bâtiment serait similaire à celui démontré dans l’annexe C et serait localisé juste en face.

Afin d’accomplir ce projet, un plan de lotissement est nécessaire et a été soumis au personnel de la Commission (Annexe D). L’arrêté de zonage stipule que seulement un bâtiment est permis par lot, alors le plan de lotissement propose d’ajouter une section de la propriété portant le NID 70128251 à la propriété portant le NID 70354741. La propriété portant le NID 70128251 n’a pas assez de façade pour

diviser et créer un nouveau lot, alors l'option de créer une parcelle et l'ajouté à une autre propriété a été choisi. Par contre, la propriété où la parcelle est proposée d'être ajoutée à contient déjà une habitation unifamiliale existante. Cette habitation est appartenue par le requérant et des locataires y habite. Cependant, tel que mentionné déjà, seulement un bâtiment contenant un ou plusieurs habitations est permis par lot. Le requérant veut démolir l'habitation, mais il n'a pas d'appartement de disponible pour déménager les locataires. Alors, les locataires ont l'intention de déménager dans une des quatre unités une fois que l'habitation multi familiale de quatre unités est construite et habitable.

Le requérant a effectué une demande pour un permis temporaire afin de permettre deux bâtiments contenant des habitations sur un lot pour une période temporaire d'un an de la date d'approbation. Un permis temporaire peut permettre un usage qui ne serait normalement pas permis. Celui-ci va lui permettre de commencer à construire l'habitation multi familiale et permettre au locataire d'habiter dans la maison existante.

Tel que démontré dans les consultations externes, le personnel de la Ville de Shediac est au courant des risques possibles à ce permis temporaire. Normalement, les permis temporaires ne sont pas recommandés pour des structures permanentes. Mais, le requérant à l'intention de démolir l'habitation et la raison pour laquelle il souhaite garder la maison existante est pour ne pas forcer à leurs locataires de trouver un appartement temporaire. Cette demande est raisonnable pour ces raisons.

Il y a une dernière chose à considérer avec cette demande. Accepter cette demande de permis temporaire va obliger au requérant d'avoir une dérogation pour une marge de retrait maximum. Normalement, un bâtiment ne peut pas être situé plus loin de 6.5m de l'alignement. Mais, parce qu'il a un bâtiment existant sur le lot, ceci ne s'appliquerait pas parce que la marge de retrait ne va pas être compromis davantage, jusqu'à ce que le bâtiment existant soit démolie. Le personnel est en faveur de cette dérogation qui devrait être traité maintenant au lieu d'attendre aux permis de démolition. La nature du terrain, l'orientation du bâtiment et étant donné que l'autre bâtiment est situé à la même distance du chemin (raison esthétique) serait considéré raisonnable et bon pour le développement du terrain.

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 ARRETÉ DE ZONAGE Z-14-44 consolidé juillet 2017

4 Pouvoirs de la Commission

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

- a) autoriser, pour une période temporaire d'au plus un an, un aménagement par ailleurs interdit par le présent arrêté;
- b) exiger la cessation ou la suppression d'un aménagement autorisé en vertu de l'alinéa a) à l'expiration de la période autorisée;

Loi sur l'urbanisme 2017, c.17

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 :

i) habiliter le comité consultatif ou la commission de services régionaux, sous réserve des modalités et des conditions qu'il juge indiquées :

(i) à autoriser pour un délai provisoire maximal d'un an un aménagement par ailleurs prohibé par

l'arrêté,

Recommendation / Recommandation

Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification de Shediac **APPROUVE** la demande de permis temporaire pour permettre une habitation uni familiale et une habitaiton multi familiale parce que cette demande est raisonnable.

Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification de Shediac **APPROUVE** la derogation pour permettre un batiments pricipale avec une marge de retraite de 33m

Note: This report was written in english 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 anglais et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues, la langue dans laquelle le rapport a été rédigé a préséance.*