

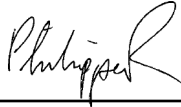
**Shediac Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Shediac**
Monday, April 30, 2018 / Le lundi 30 avril, 2018

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

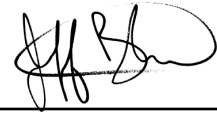
File number / Numéro du fichier : 18-214

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 :

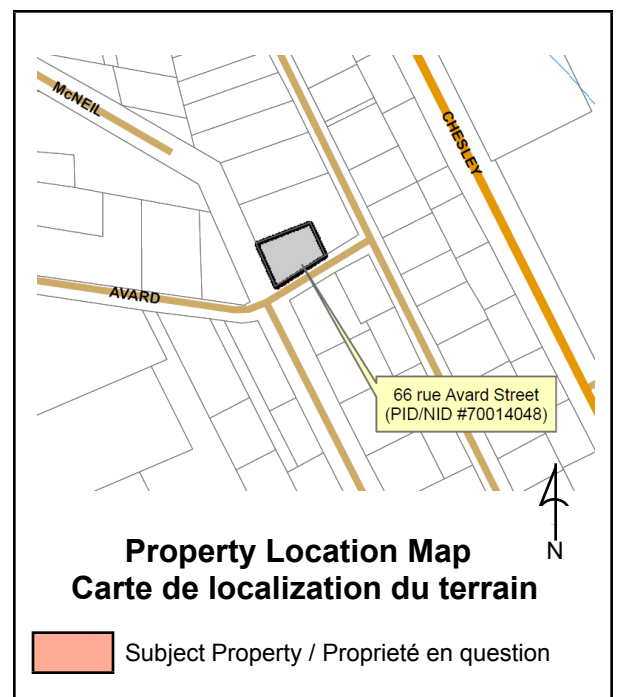
Nathalie Marie Goiziou

Landowner / Propriétaire :

Nathalie Marie Goiziou

Proposal / Demande :

Dérogation pour réduire la cour arrière pour un garage attaché sur une habitation bifamiliale existant.



Site Information / Information du site

PID / NID: 70014048

Lot Size / Grandeur du lot: 656 m²

Location / Endroit :

66 rue Avard Street, Ville de Shediac / Town of Shediac

Current Use / Usage présent :

Résidentielle

Zoning / Zonage :

R3 - Zone résidentielle à haute densité

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

Résidentielle

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Annexe A : plan aérien et carte de zonage

Usage : Résidentielle

Zonage : Résidentielle à haute densité (R3) et commerce centrale (CC)

Municipal Servicing / Services municipaux:

Égout et eau

Access-Egress / Accès/Sortie :

Avard et McNeil

Policies / Politiques

Annexe B

SHEDIAC PLAN MUNICIPAL P-14-36 consolidé juillet 2017

3.2.2 L'habitation et les arrondissements résidentiels

3.2.11 Le design urbain

7.5 Arrondissement Rivière Scoudouc

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

Annexe C

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

Section 11.4 Cours attenantes aux constructions et bâtiments principaux

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 :

d) à moins de 6 mètres de la limite arrière du lot.

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Le personnel de la Ville de Shediac a été contacté :

Le département des opérations municipales de la ville de Shediac n'a pas de commentaires ni d'objections à cette demande.

Le personnel de la Commission de services régionaux Sud-Est a été consulté. Urbaniste, agent d'aménagement et inspecteur de construction.

Discussion

Annexe D

Veillez vous référer à l'annexe D pour le plan de localisation et les plans d'élévation.

Le requérant propose de construire un garage attaché sur son habitation bifamiliale existante à 66 rue Avard à Shediac. Le garage proposé aurait une surface de 24' x 22' (7.3m x 6.7m) et une hauteur de 15'-0.5" (5.6m) avec un étage. Cette propriété se trouve sur un lot de coin de la rue Avard et l'avenue McNeil. L'avenue McNeil est une rue publique non développer/maintenue. Tel démontré sur le plan de localisation, le requérant propose de construire le garage sur le côté Est de la propriété et le bâtiment serait à 15'-3" (4.6m) de la ligne de propriété opposée à l'avenue McNeil et 10'-9" (3.3m) de la ligne de propriété opposée à la rue Avard. Dans le cas d'un lot de coin, les définitions de l'arrêté déterminent quelles est la cour arrière. Selon les définitions de l'arrêté :

Limite avant désigne la limite commune séparant le lot et la rue ou d'autres moyens d'accès, et:

a) dans le cas d'un lot de coin, la limite la plus courte attenante à la rue est réputée la limite avant et la limite la plus longue attenante à la rue est réputée la limite de flanc; si les limites sont de longueur égale, la limite avant est l'une ou l'autre des limites et l'autre limite est la limite de flanc; la limite qui sépare le lot de la rue est réputée la limite avant du lot;

Limite arrière désigne la limite la plus éloignée de l'alignement;

Limite latérale désigne la limite autre que la limite avant, la limite de flanc ou la limite arrière d'un

lot

Alors, selon ces définitions la ligne de propriété opposée de l'avenue McNeil est la limite arrière et la ligne de propriété opposée de la rue Avard est la limite latérale. L'arrêté stipule qu'un bâtiment principal doit être à 19.7' (6m) de la limite arrière et à 4.92' (1.5m) de la limite latérale (Annexe C).

Le requérant de ce projet a demandé au comité de révision de la planification de Shediac pour une dérogation afin de réduire la marge de retrait requis de la limite arrière de 19.7' (6m) à 15'-3" (4.6m), une dérogation de 4.5' (1.4m).

Le personnel juge que la dérogation est raisonnable pour les raisons suivantes :

1. Le terrain est un lot de coin, les lignes de propriété ne sont pas parallèle qui limite l'emplacement possible du bâtiment.
2. La dimension qui a été proposée du garage est raisonnable pour un garage attaché de voiture seule.
2. Le projet respecte la distance limitative (sécurité de l'incendie avec le Code National du bâtiment)
3. La directrice des travaux publics n'a aucun commentaire sur ce projet. Il n'a pas de servitude de drainage que le bâtiment va empiéter dessus.
4. Le terrain a encore une largeur suffisente pour accéder autour de la propriété.
5. Tous autres provisions de l'arrêté vont être respectés.

Pour ces raisons, le personnel recommande que la Comité de révision de la planification de Shediac approuve la dérogation.

Public Notice / Avis public

Un avis a été envoyé aux propriétaires des lots dans un rayon de 60 mètres autour du lot concerné le 16 avril 2018.

Legal Authority / Autorité légale

Annexe E

SHEDIAC ARRETÉ DE ZONAGE Z-14-44 consolidé juillet 2017
Section 4 Pouvoirs de la Commission

Loi sur l'urbanisme 2017, c.17
Section 53 et 55

Recommendation / Recommandation

Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification de Shediac approuve la dérogation pour réduire la marge de retrait la cour arrière de 19.7' (6m) à 15'-3" (4.6m), une dérogation de 4.5' (1.4m).

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.