

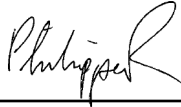
**Shediac Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Shediac**
Monday, April 30, 2018 / Le lundi 30 avril, 2018

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

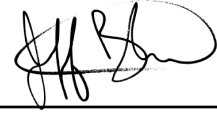
File number / Numéro du fichier : 18-290

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 :

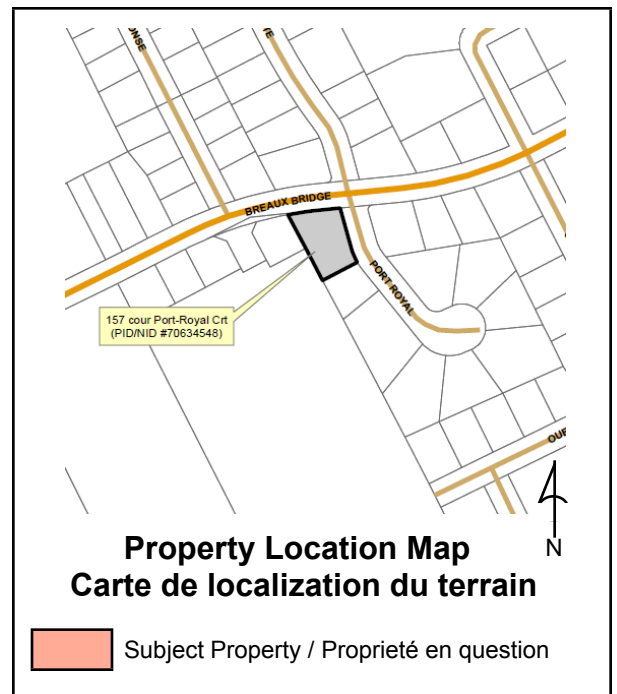
Paul Landry

Landowner / Propriétaire :

Paul Landry

Proposal / Demande :

Une dérogation pour permettre un bâtiment accessoire dans la cour de flanc et une dérogation pour augmenter la hauteur maximum d'un bâtiment accessoire.



Site Information / Information du site

PID / NID: 70634548

Lot Size / Grandeur du lot: 1657.4 m²

Location / Endroit :

157 cour Port Royal, 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

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Annexe A : plan aérien et carte de zonage

Usage : Résidentiel

Zonage : Zone résidentielle à basse densité (R1) et Zone résidentielle à moyenne densité (R2)

Municipal Servicing / Services municipaux:

Égout et eau

Access-Egress / Accès/Sortie :

cour Port Royal

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

7.10 Arrondissement Contemporain Ouest

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

Annexe C

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

9.6 Bâtiments et constructions accessoires

9.6.1 Les bâtiments ou constructions accessoires ne peuvent pas:

- a) avoir une hauteur supérieure à 5 mètres;
- b) être implantés, édifiés ou modifiés de telle sorte qu'ils se trouvent:
 - (i) dans la cour avant ou de flanc de la construction ou du bâtiment principal;

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 de constructions.

Le requérant propose de construire un nouveau bâtiment accessoire sur sa propriété a 157 cour Port Royal à Shediac. Le bâtiment qui est proposé aurait une surface de 26'-6" x 19' (8.1m x 5.8m) et une hauteur de 18'-2" (5.5m). Cette propriété se trouve sur un lot de coin ayant façade sur la cour Port Royal et la rue Breau Bridge. Le requérant propose de construire le bâtiment accessoire sur le côté de Port Royal où se trouve l'accès existant de la résidence. Tel démontré, sur le plan de localisation, le bâtiment empiète dans la cour de flanc d'une distance de 4' (1.22m).

L'arrêté de zonage stipule que le bâtiment ne peut pas être implanté ou édifié de telle sorte qu'il se trouve dans la cour de flanc du bâtiment principal. Ceci veut dire que le bâtiment accessoire ne peut pas, selon l'arrêté, être situé plus proche de l'alignement que le bâtiment principal. De plus, l'arrêté de zonage stipule qu'un bâtiment accessoire ne peut pas avoir une hauteur supérieure à 16.4' (5m). Le requérant propose une hauteur de 18'-2" (5.5m).

Le requérant de ce projet a demandé au comité de révision de la planification de Shediac pour deux dérogations :

1. Une dérogation pour permettre un bâtiment accessoire 4' (1.22m) dans la cour de flanc.

2. Une dérogation pour augmenter la hauteur maximale permise pour un bâtiment accessoire de 16.4' (5m) à 18'- 4" (5.54m).

Dérogation 1 :

Quand le requérant a premièrement construit son habitation, le règlement de zonage demandait une distance minimum de 25' (7.5m) de l'alignement. Alors, tel démontré sur le plan de localisation, le bâtiment principal a été placé à 27' (8.23m) de l'alignement. Maintenant, le règlement demande que les bâtiments principaux soient placés à 16.4' (5m) minimum et 19.7' (6m) maximum. Ceci veut dire que le bâtiment principal a été placé plus loin qu'il serait permis aujourd'hui et ceci limite davantage l'emplacement possible d'un bâtiment accessoire. La distance du bâtiment accessoire est proposée à 23'-7" (7.2m) une distance plus élevée que la distance maximum permise aujourd'hui pour un bâtiment principal. Cela signifie que si le bâtiment principal respecterait les provisions de l'arrêté de zonage existant, une dérogation ne serait pas nécessaire pour l'emplacement du bâtiment accessoire. L'emplacement possible du bâtiment est également limité par l'emplacement de la piscine. Le personnel juge que cette dérogation est raisonnable, rencontre l'intention des règlements et est bon pour le développement de cette propriété.

Dérogation 2 :

Le requérant demande une augmentation de la hauteur maximum pour un bâtiment accessoire pour des raisons esthétique. Les plans d'élévations dans l'annexe démontre qu'une pente de toit de 12/12 a été choisis afin de correspondre à la pente de toit de l'habitation existante. Le personnel juge que la raisons d'augmenter la hauteur maximum respect une des politiques du plan municipal qui est d'assurer la protection du caractère résidentielle du voisinage. Il est aussi important de noter que augmenter la hauteur maximum pourrait projeter des ombrages sur les propriétés avoisinate. L'emplacement du bâtiment accessoire est au moins 5 fois la distance requise dans l'arrêté de zonage par rapport au ligne de propriété latérale et arrière. Pour ces raisons, le personnel juge que cette dérogation respect l'intention du plan municipal, est raisonnable et est également bon pour le développement de la propriété.

Le personnel recommande au comité de révision de la planification de Shediac d'accorder les deux dérogations sans conditions.

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 ARRÊTÉ 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 les dérogations suivantes:

1. La dérogation pour permettre un bâtiment accessoire 4' (1.22m) dans la cour de flanc.
2. La dérogation pour augmenter la hauteur maximum permise pour un bâtiment accessoire de 16.4' (5m) à 18'- 4" (5.54m).

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.