

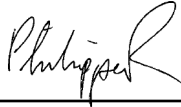
**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, June 25, 2018 / Le lundi 25 juin, 2018

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

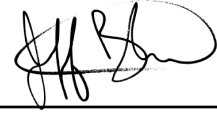
File number / Numéro du fichier : 18-580

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 :

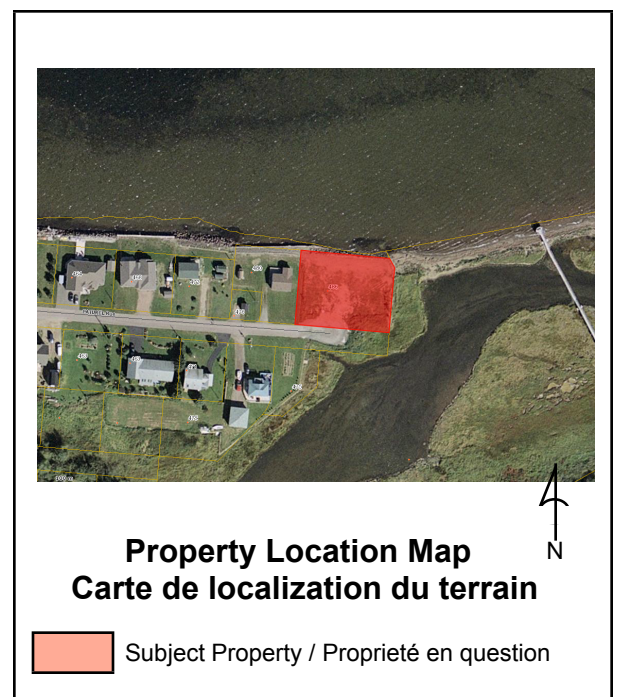
Janice Kay

Landowner / Propriétaire :

Janice Kay

Proposal / Demande :

Dérogation pour réduire la marge de retrait de la cour arrière pour une nouvelle habitation unifamiliale.



Site Information / Information du site

PID / NID: 70145735

Lot Size / Grandeur du lot: 1858 m²

Location / Endroit :

486 Paturel Street, Ville de Shediac / Town of Shediac

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

R1 / SLR

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

Résidentiel

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Usages des environs: Résidentiel, vacant, terre humide.

Zonage: Résidentiel & Parc

Municipal Servicing / Services municipaux:

Eau de la Ville de Shediac

Access-Egress / Accès/Sortie :

rue Paturel

Policies / Politiques

Annexe B

SHEDIAC PLAN MUNICIPAL P-14-36 consolidé juillet 2017

3.2.7 Les secteurs d'intérêts écologiques, les parcs et les espaces verts

3.2.8 Le changement climatique

7.4 Arrondissement Shediac-Nord

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

Annexe C

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

9.4 Cours attenantes aux constructions ou 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.

29 Saillies des bâtiments et constructions

29.1 Les dispositions du présent arrêté concernant l'implantation, l'édification ou la modification d'un bâtiment ou d'une construction par rapport à une limite de lot ou à un alignement s'appliquent à toutes les parties du bâtiment ou de la construction, à l'exception des saillies suivantes faisant une avancée:

e) sous réserve du paragraphe 29.2:

(ii) 2 mètres, pour les balcons ou les étages supérieurs des habitations multifamiliales qui ne sont pas fermés au dessus d'une hauteur de 1,07 mètres.

29.2 Les saillies mentionnées à l'alinéa 29.1 ne peuvent faire sur une cour latérale réglementaire une avancée supérieure à la moitié de la largeur réglementaire de cette cour.

Définitions:

Balcon désigne une plate-forme attachée ou détachée en saillie sur les murs d'un bâtiment entourée d'une balustrade ou d'un garde-corps et pouvant être protégée par une toiture;

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Discuté avec le personnel de la Commission de services régionaux.

Commentaires avec le personnel de la municipalité.

Aucun objection du département des travaux publiques.

Commentaires de la Commission des Égouts Shediac et Banlieues

Aucune objections

Commentaires du Ministère de l'Environnement et Gouvernements locaux pour la zone Parlee Beach:

Annexe D1

Commentaires du Ministère de l'Environnement et Gouvernements locaux pour la Politique de protection des zones côtières.

Annexe D2

Discussion

Voir ci-joint

Annexe E: Terre humide

Annexe F: Plan de localisation

Annexe G: Plan d'élévation

La propriétaire du terrain propose de construire une habitation unifamiliale sur une propriété à 486 rue Paturel, Shediac. Ce terrain se situe sur la dernière propriété au bout de la rue Paturel filant la côté de la baie de Shediac. La propriété est juste avant une terre humide d'importance provincial et la zone tampon de la terre humide d'importance provincial occupe une grosse section de la propriété. Ceci limite la partie développable du terrain.

Tel que démontré dans l'annexe E, la zone tampon de la terre humide d'importance provinciale occupe une grande section de la propriété. En raison de cette limitation, la propriétaire propose de construire l'habitation vers le nord-ouest de la propriété à une distance de 16 pieds (4.88 mètres) de la limite arrière. Un balcon est aussi proposé encore plus proche de cette limite arrière à une distance de 12 pieds (3.66 mètres).

L'arrêté stipule que la cour arrière requise pour le bâtiment est 19.68 pieds (6 mètres). En plus, la section 29.1(e)(ii) de l'arrêté stipule qu'un balcon peut empiéter (projeter) une distance de 2 mètres dans la cour requise. Une demande de dérogation a été demandé au Comité de révision de la planification de Shediac pour réduire la marge de retrait de la cour arrière de 3.68 pieds (1.1 mètres) pour le bâtiment et de 1.12 pieds (0.34 mètres) pour le balcon.

Pour résumer :

Pour le bâtiment :

Proposé : 16 pieds (4.88 mètres)

Requis : 19.68 pieds (6 mètres)

Dérogation : 3.68 pieds (1.1 mètres)

Pour le balcon :

Proposé : 12 pieds (3.66 mètres)

Requis : 13.12 pieds (6 mètres - 2 mètres = 4 mètres)

Dérogation : 1.12 pieds (0.34 mètres)

Tel que mentionné ci haut et tel que démontré dans le plan de localisation, la grosseur et l'orientation de l'habitation proposée ne peut pas s'approcher plus proches du chemin parce que la zone tampon de la terre humide occupe une grosse majorité du terrain. Une demande de Permis de modification d'un cours d'eau et d'une terre humide (WAWA) a été demandée au Ministère de l'Environnement et Gouvernements Locaux par la requérante pour localiser le bâtiment dans cette zone, mais a été refusée. Ceci force la requérante à localiser le bâtiment plus loin du chemin et plus proche de la baie. Tel que démontré dans le plan de localisation, la partie la plus proche de la structure est 12 pieds (3.66 mètres) de la ligne de propriété et est encore plus proche de la brise-lames (breakwater).

Des commentaires du Ministère de l'Environnement et Gouvernements Locaux ont été chercher pour la localité du bâtiment par rapport à la baie de Shediac au sujet de la Politique de protection des zones côtières pour le Nouveau-Brunswick. Ceci comprend des politiques sur la protection des zones côtières et non les cours d'eau tel que réglementé par le par la Loi sur l'assainissement de l'eau. Ils ont recommandé que le bâtiment soit placé à une distance de 10 mètres de la limite du bord de l'eau. Ceci est une recommandation de ce département et la Commission ne vais pas administrer la marge de retrait de 10 mètres. Par contre, le plan municipal de la Ville de Shediac, section 3.2.7.1 stipule que :

1. Le Conseil a pour principe de protéger les aires naturelles sensibles en contrôlant, avec l'aide du

ministère de l'Environnement, les aménagements dans ces aires.

Pour cette raison, le personnel de la Commission de services régionaux Sud-Est recommande au Comité de révision de la planification de Shediac de refuser cette demande.

Public Notice / Avis public

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

Legal Authority / Autorité légale

Annexe H

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 **REFUSE** la dérogation pour réduire la marge de retrait de la limite arrière :

- * 19.68 pieds (6 mètres) requis à 16 pieds (4.88 mètres) proposée pour le bâtiment
- * 12 pieds (3.66 mètres) requis à 13.12 pieds (4 mètres) proposée pour le balcon

parce que le l'intention du plan municipal n'est pas respectée.

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.*