

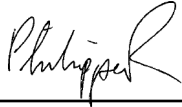
**Shediac Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Shediac**
Monday, July 30, 2018 / Le lundi 30 juillet, 2018

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

File number / Numéro du fichier : 18-794

From / De :



Phil Robichaud
Development Officer / Agent
d'aménagement

Reviewed by / Révisé par :



Kirk Brewer
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

Marco Fougere DML Properties Inc.

Landowner / Propriétaire :

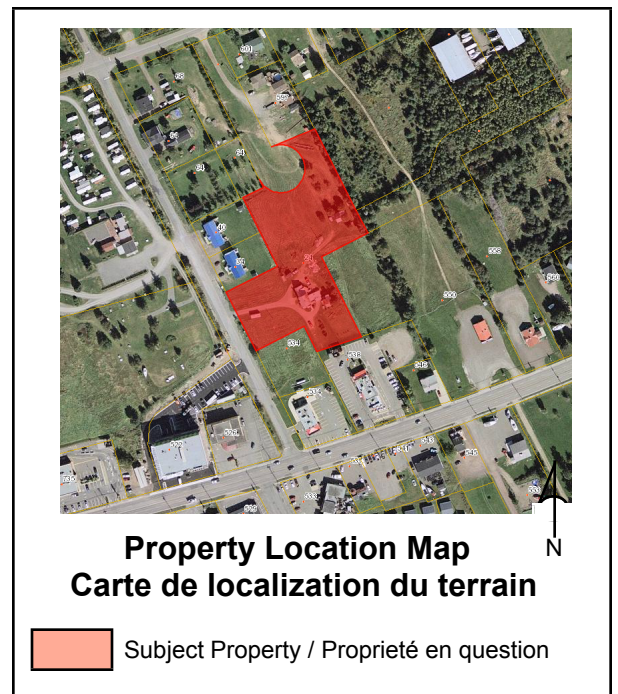
Marco Fougere DML Properties Inc.

Proposal / Demande :

Demande de dérogation afin de réduire la montant d'étage requis pour des nouvelles habitations multifamiliale.

Requis : deux étages

Proposé : un étage



Site Information / Information du site

PID / NID: 00797621

Lot Size / Grandeur du lot: 1.12 Hectares

Location / Endroit :

24 South Cove Road, Ville de Shediac / Town of Shediac

Current Use / Usage présent :

Résidentiel

Zoning / Zonage :

Zone résidentielle à haute densité (R3)

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

Résidentiel

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Usages: Résidentiel (multifamiliale, unifamiliale), commercial (restaurant, camping)

Zonages: Zone résidentielle à haute densité (R3), Zone commerce général (CG), Zone de terrain de camping (CA)

Municipal Servicing / Services municipaux:

Eau et égout public.

Access-Egress / Accès/Sortie :

chemin South Cove

Policies / Politiques

Annexe B

SHEDIAC PLAN MUNICIPAL P-14-36 consolidé juillet 2017

3.2.2 L'habitation et les arrondissements résidentiels

7.11 Arrondissement Commercial

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

Annexe C

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

11.6.1

Sous réserve des paragraphes 11.6.2 et 11.6.3, le bâtiment principal doit avoir un minimum de 2 étages mais ne peut dépasser 15 mètres.

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Ministère d'Environnements et Gouvernements locaux :

Pas répondu à la demande de commentaires encore.

Commission des égouts de Shediac et Banlieues :

“Quel est le plan pour le branchement au système d'égout? L'égout sur le long du chemin South Cove ne se rends pas jusqu'à ce terrain. Il devra donc possiblement avoir une extension de l'égout principal au frais du développeur. La CÉSB aura besoin d'un plan d'ingénierie. La Ville devra aussi être impliqué pour dépôt de garantie, etc. En plus, s'il y aura 3 lots distincts, il devra avoir 3 services d'égouts distincts.”

Les développeurs n'ont pas soumis de plans d'égouts encore. Ils attendent la décision de cette dérogation.

Service de prévention des incendies :

Ils ont demandé une borne d'incendie sur le site. Les développeurs sont au courant et d'accord.

Ville de Shediac travaux publiques :

“ Est-ce nécessaire de vérifier avec le prévot des incendies? Quel est le plan pour le branchement au système d'eau? Un plan de drainage sera requis.”

Les développeurs n'ont pas soumis de plans de services d'eau ou de plan de drainage encore. Ils attendent la décision de cette dérogation.

“Aucuns commentaires de ma part par rapport à la dérogation”

Directeur général Ville de Shediac

“Aucune objection de mon côté”

Discussion

Voir dans les annexes:

Annexe D Développement proposé
Annexe E Développement futur
Annexe F Photos de développement similaire
Annexe G Carte de zonage de Shediac

Les propriétaires ont proposé de construire un développement de deux bâtiments d'habitation multifamiliale sur le chemin Southcove. Cette propriété se trouve derrière le restaurant McDonald et au moment une habitation unifamiliale existante se trouve sur la propriété. Cette habitation serait démolie si le développement est approuvé.

Les propriétaires proposent deux bâtiments avec un total de sept unités (Annexe D), mais ils prévoient en construire un total de treize unités dans l'avenir (Annexe E). Ce terrain serait lotis pour séparer chaque bâtiment sur leurs propres lots. Ces bâtiments sont de types maisons en rangés ayant seulement un étage. Un exemple de développement similaire sont les maisons en rangée située sur la rue Monique et la rue Tipperary (Annexe F).

Le zonage de la propriété en question est résidentielle à haute densité (Zone R3). Contrairement aux autres propriétés contenant des développements similaires (rue Monique et la rue Tipperary), cette zone comprend une provision dans l'arrêté de zonage qui stipule que les bâtiments principaux doivent avoir un minimum de deux étages. Tel que présentés dans les annexes, les propriétaires proposent seulement un étage. Alors, une demande de dérogation a été effectuée au Comité de révision de la planification de Shediac pour diminuer le montant d'étages requis de deux étages à un étage.

En gardant la carte de zonage de Shediac, on voit que les noyaux commercial de la Ville de Shediac sont entourés par la zone résidentielle à haute densité et diminue à la zone à moyenne densité et faible densité plus qu'ils s'éloignent de ces noyaux. Ceci est un concept d'urbanisme pour augmenter la densité proche des secteurs plus fréquentés de la ville afin d'optimiser l'utilisation du sol. Une des normes établies par l'arrêté de zonage pour accomplir ceci est d'exiger un minimum de deux étages pour les habitations multifamiliales. Ceci est appuyé par le plan municipal dans les principes relatifs à l'habitation où il stipule que : « Le Conseil a pour principe d'encadrer la densité d'occupation du sol pour les secteurs résidentiels. » Le lot en question, étant 1.12 hectares (~2.8 acres), a le potentiel d'accueillir un ou plusieurs bâtiments multifamiliaux comportant des dizaines d'unités d'habitation.

Le type de développement proposé est déjà encadré dans la zone à densité moyenne (R2) du plan municipal et l'arrêté de zonage de la Ville de Shediac. Un amendement au plan a été réalisé dernièrement pour augmenter le montant maximum d'unités de quatre à six dans la zone R2 pour accueillir ce type de développement. Tout en reconnaissant que le type d'habitation proposé est dernièrement devenu populaire dans le marché immobilier de Shediac, il ne représente pas le meilleur usage pour le lot en question.

Ceci étant dit, le personnel est de l'avis que cette demande de dérogation ne rencontre pas les exigences à considérer pour une dérogation tel que stipulé dans la loi sur l'urbanisme, soit raisonnable, souhaitable pour l'aménagement de la parcelle et compatible avec l'objectif général de l'arrêté et du plan municipal. Le développement ne respecte pas l'intention de la zone R3 et ne rencontre pas l'objectif du plan municipal parce que cette zone prévoit plus de densité.

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

Annexe H

Recommendation / Recommandation

Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification de Shediac **REFUSE** la dérogation pour réduire le montant d'étages requis de un étage proposé à deux étages requis parce que cette demande ne rencontre pas l'objectif de l'arrêté de zonage et du plan municipal.

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.*