

**Shediac Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Shediac**
Monday, May 25, 2020 / Le lundi 25 mai, 2020

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

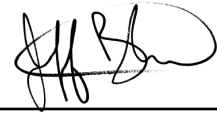
File number / Numéro du fichier : 20-305

From / De :



Joshua Adams
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau
Development Officer / Agent
d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

Remi Gautreau D.E.G. Complete Construction Inc.

Landowner / Propriétaire :

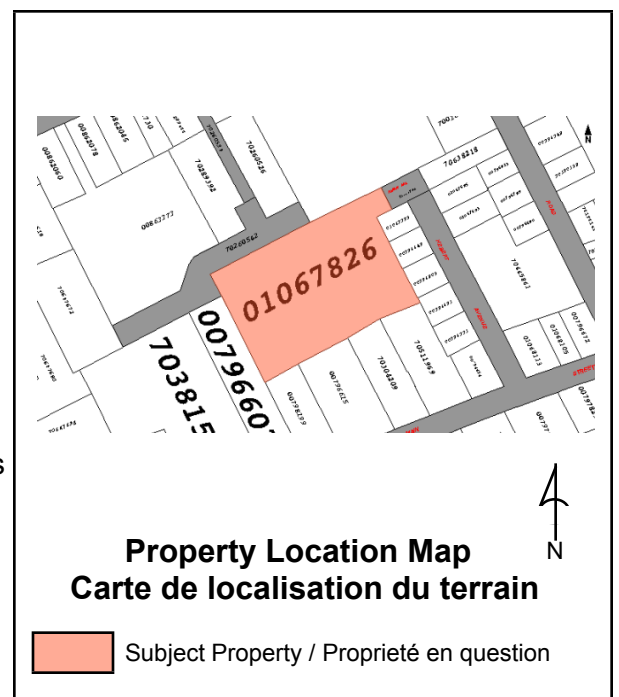
André Lapierre

Proposal / Demande :

Dérogation pour permettre une habitation multifamiliale à plus de 6,5 mètres d'une rue publique.

Dérogation pour réduire le montant d'étage minimum requis de deux étages à un étage

Dérogation pour augmenter la largeur maximum pour une voie d'accès à 7 mètres.



Site Information / Information du site

PID / NID: 01067826

Lot Size / Grandeur du lot: 1.78 Hectares (4.4 acres)

Location / Endroit :

rue Hébert, Ville de Shediac / Town of Shediac

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

R3 - résidentielle à haute densité

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

R - résidentiel

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Usages des environs : usage commercial et résidentiel

Zonage des environs : R3 Résidentielle à haute densité, CG Commerce général et AI Aménagement intégré

Municipal Servicing / Services municipaux:

Système d'eau potable de la Ville de Shediac

Policies / Politiques

Plan Municipal

3.2.2 L'habitation et les arrondissements résidentiels

Principes relatifs à l'habitation

1. Le Conseil a pour principe de favoriser diverses catégories de logements.
2. Le Conseil a pour principe de permettre, à l'intérieur de la municipalité, une variété d'habitations pour répondre aux besoins divers de la population, sous réserve de l'article 39 de la Loi.
3. Le Conseil a pour principe d'encourager la construction de logements abordables près des artères où l'on retrouve une mixité des usages.
4. Le Conseil a pour principe de favoriser le maintien et l'apport de logements pour les personnes ayant des niveaux de revenus différents dans toutes les unités de voisinage, pourvu qu'ils soient compatibles avec ces unités.
5. Le Conseil a pour principe d'encadrer la densité d'occupation du sol pour les secteurs résidentiels.
6. Le Conseil a pour principe de considérer les demandes de rezonage et de lotissement pour de plus petits lots résidentiels où cette possibilité est appropriée.

Principes relatifs aux arrondissements résidentiels

5. Le Conseil a pour principe d'assurer que les nouveaux développements multifamiliaux respectent des critères de design pour que ceux-ci s'harmonisent avec le caractère défini de l'arrondissement.

7.11 Arrondissement Commercial

7.11.2 Propositions relatives à l'arrondissement Commercial:

1. Il est proposé d'exiger qu'un plan de site soit conçu afin d'optimiser l'usage des terrains tout en créant un cadre agréable et efficace avant que soit autorisé un aménagement commercial dans le présent arrondissement.
3. Il est proposé d'inviter les promoteurs à exploiter les concepts liés à la philosophie du design pour la conservation dans leur développement.
4. Il est proposé d'encourager un usage multiple des terrains et des installations se trouvant dans cet arrondissement afin de favoriser et maximiser de manière optimale l'utilisation des ressources.
8. Il est proposé d'encourager un usage multiple des terrains et installations se trouvant dans ce secteur afin de favoriser et maximiser de manière optimale l'utilisation des propriétés.
9. Il est proposé de maintenir une flexibilité au niveau des aménagements afin que le conseil puisse appuyer des projets résidentiels moins traditionnels comprenant différents types d'habitations ou même regroupant divers usages.
10. Il est proposé de favoriser une densité accrue en favorisant plus d'un usage par propriété notamment en permettant du logement aux étages des bâtiments commerciaux.
11. Il est proposé d'établir un mécanisme incitant les promoteurs à utiliser les lots déjà existants.
17. Il est proposé d'adapter la réglementation municipale afin de permettre l'aménagement de bâtiments et de structures qui répondent spécifiquement aux besoins des individus à besoins spéciaux (ex. rampe d'accès dans les cours, localisation du stationnement pour personnes à mobilité réduite, etc.).
18. Il est proposé de favoriser le maintien et l'amélioration des réseaux piétonniers de sorte à favoriser les liens entre les différents commerces, installations institutionnelles et les différents arrondissements.

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

Arrêté de zonage Z-14-44 Ville de Shediac

Interpretation

Lot en drapeau désigne un lot débouchant sur une rue au moyen d'une bande de terre servant d'accès mais ne rencontrant pas les exigences minimales de l'arrêté concernant la largeur des lots.

11 Zone résidentielle à haute densité (R3)

11.2 Dimensions des lots

c) pour une habitation multifamiliale de cinq unités ou plus :

(i) une largeur minimum de 18 mètres; et

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 :

a) à moins de 5 mètres de l'alignement;

b) à plus de 6,5 mètres de l'alignement sauf dans le cas d'un lot en drapeau;

11.6 Hauteur d'une construction ou d'un bâtiment principal

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.

Voies d'accès aux résidences et aux commerces

40.3 Sous réserve de l'approbation du directeur des travaux publics, la largeur maximale d'une voie d'accès pour automobiles est:

a) 6 mètres pour une propriété liée à une vocation résidentielle; ou,

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Directeur des Opérations Municipales

- J'ai regardé le développement proposé avec le chef pompier Donald Cormier. Nous aimerions un ajout de 2 bornes d'incendie dans le développement, localisées approximativement aux endroits indiqués dans le plan en attachement.
- Donald allait revoir le code, mais il est pas mal certain que c'est 100 personnes la limite ou l'exigence d'une 2^{ième} sortie est nécessaire. Le présent développement utiliserait la sortie existante de la rue Hébert à la rue Main, donc seulement 1 sortie. On compte présentement 9 résidences sur la rue Hébert, avec un ajout proposé de 16 unités qui ferait un total de 25 unités. Donald ne voyait pas de problème avec cela.
- Même commentaire que Joey, s'il y a seulement un NID, un service d'eau. Si la propriété/terrain se divise dans le futur, il devra y avoir un service d'eau séparé pour chaque NID.
- Plan de drainage requis.
- L'ajout d'une clôture sur le côté nord adjacent du cimetière. Présentement, l'accès est restreint avec des clôtures. Sur le plan, il semble y avoir une clôture de proposée qui ferait le contour du développement?
- Dénéigement - il faut considérer que l'accès pour le bâtiment serait à travers le PID 70311782 qui appartient à la ville. La ville utilise ce PID et terrain pour pousser la neige et virer l'équipement de déneigement de bord. Il faut tenir cela en compte pendant le design et toujours offrir cette option à la ville.

Commission des égouts Shediac et banlieue

La CÉSB n'a pas d'objections en principe, mais voir questions/commentaires qui suivent :

- Est-ce que l'accès vas être privé ou publique?
- Est-ce que le propriétaire appartient aussi le NID 70311782 (pour accès et pour installation du service d'égout)?
- Est-ce que vous avez un diagramme qui propose l'installation des services d'eau et d'égout?
- Tant et aussi longtemps que ça demeure un NID, il peut y avoir seulement un service d'égout (minimum 150mm de diam). Si la propriété/terrain se divise dans le futur, il devra avoir un service d'égout séparé pour chaque NID.

Ministère de l'environnement

Merci pour l'information additionnelle ci-dessous. La direction des Études d'impact sur l'environnement a évalué l'information soumise dans la demande pour le développement d'une habitation multifamiliale sur la parcelle identifiable par le numéro d'identification de propriété (NID) 01067826. Le travail proposé se trouve dans la zone de drainage importante près de la plage Parlee et, par conséquent, doit être évalué selon les critères de contrôle afin de déterminer si une révision d'étude d'impact sur l'environnement (ÉIE) sera exigée. D'après l'information soumise, nous comprenons que le projet ne donnera pas lieu à une augmentation nette considérable de surface imperméable, il ne comprend pas le

développement d'un terrain de camping, il n'entraînera pas d'activités perturbant le sol à moins de 30 mètres d'une terre humide ou d'un cours d'eau, et il n'exigera pas un nouveau système d'eaux usées qui n'est pas branché à un réseau municipal. Il est aussi compris qu'il est fort probable qu'un plan de drainage sera requis par la Ville de Shédiac pour ce développement.

Suite à un examen préalable, il a été déterminé que la demande de construction sur la parcelle de terre susmentionnée ne nécessitera pas une révision d'ÉIE basé sur le fait que la Ville de Shédiac exigera le développement d'un plan de drainage. Si le projet est modifié, ou pour toute autre modification future sur cette parcelle de terre, ou si jamais un plan de drainage n'est pas exigé par la Ville de Shédiac, veuillez s.v.p. communiquer avec la Direction des Études d'impact sur l'environnement afin de déterminer si une ÉIE est exigée puisque le besoin d'une ÉIE est évalué au cas par cas. Veuillez noter que cette décision reliée aux exigences d'ÉIE est basée sur le contexte réglementaire actuel. Si le projet ne va pas de l'avant à l'intérieur d'un an de la date de cette décision, le promoteur doit contacter la direction des ÉIE pour confirmer s'il y a des exigences d'évaluation.

Discussion

La demande est pour permettre une habitation multifamiliale contenant 16 unités sur un lot. Le plan de site proposé exigera 3 dérogations qui sont décrites dans ce rapport. Veuillez voir les attachements pour le plan de site et des rendus de ce qui est proposé.

Lors du traitement de la demande, le personnel a consulté avec le ministère de l'environnement, la commission des égouts, le chef pompier et le directeur des opérations municipales de la Ville. Les commentaires reçus de la Ville qui faut suivre pour assurer la sécurité publique (voir un plan attaché qui fait référence aux commentaires).

Sur le plan de lotissement, qui est aussi attaché à ce rapport, une rue future est clairement indiquée ou l'accès est proposé. Il y a un autre terrain aussi juste au nord de cette propriété qui est appartenue par la Ville et qui est indiqué comme une rue future. L'intention était pour la rue Hébert d'avoir une connexion avec le chemin South Cove ou la promenade Greenwood. Malheureusement, il y a eu des développements dans la région dans les dernières années qui ont bloqué les connexions avec ces chemins, qui rend le développement d'une extension de la rue Hébert difficile. Ça serait aussi difficile de prolonger la rue Hébert sur le terrain en question pour créer plusieurs lots, parce que ceci approche les limites pour la longueur maximum d'un cul-de-sac.

La Loi sur l'urbanisme décrit les critères à utiliser lors de l'évaluation des demandes de dérogations :

- Est-ce que la demande est raisonnable?
- Est-ce que la demande est souhaitable pour l'aménagement du terrain?
- Est-ce que la demande atteint l'objectif du plan municipal?
- Est-ce que la demande atteint l'objectif de l'arrêté de zonage?

1) Permettre une marge de retraite de 26 mètres d'un chemin public (6,5 mètres maximum)

Le but de la marge de retraite de 6,5 mètres est d'encourager la construction près du chemin public afin de contribuer à un cadre public agréable. Dans ce cas, le terrain a un seul accès à un chemin public et il n'y a pas vraiment une manière de développer le terrain en respectant la marge de retraite de 6,5 mètres autre qu'avec un prolongement de la rue Hébert. Le personnel croit donc que cette demande est raisonnable, est nécessaire pour le développement du terrain, et suit l'objectif du règlement de zonage et du plan municipal.

2) Permettre un accès ayant une largeur de 7 mètres (6 mètres maximum)

Cette dérogation est requise encore avec l'aménagement du lot qui a un seul accès à un chemin public. La largeur maximum d'une voie d'accès pour un lot résidentiel est 6 mètres, mais cela est conçu pour des lots plus traditionnel avec une façade sur un chemin public. Dans ce cas, il faut aménager un accès privé à deux sens pour assurer accès à la bâtisse. Une voie d'accès plus large pourrait aussi donner plus d'espace pour le déneigement pendant l'hiver, comme mentionner dans les commentaires de la Ville. Le personnel est d'accord avec cette dérogation, quelle rencontre les critères établis dans la Loi.

3) Réduire le nombre d'étages requis de deux à un

Le zonage de la propriété en question est résidentiel 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 présenté dans les annexes, les propriétaires proposent seulement un étage.

En gardant la carte de zonage de Shediac, on voit que les noyaux commerciaux de la Ville de Shediac sont entourés par la zone résidentielle à haute densité et diminuent 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 1,78 hectare (~4,4 acres), a le potentiel d'accueillir beaucoup plus de densité de ce qui est proposé.

Cela 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 n'atteint pas l'objectif du plan municipal parce que cette zone prévoit plus de densité.

Le type de développement proposé n'est pas permis dans aucune zone. La zone R2 permet des habitations multifamiliales à un étage avec un maximum de 6 unités. Néanmoins, le personnel est de l'avis qu'une demande pour réduire le nombre d'étages serait mieux traitée par le Conseil à travers d'un amendement de zonage au lieu d'une demande de dérogation. Les dérogations, par leur nature, sont censées d'être mineures. Une dérogation qui va à l'encontre de l'objectif de densité dans le plan municipal et l'arrêté de zonage n'est pas une demande mineure.

Public Notice / Avis public

Des avis ont été distribués aux voisins situés à moins de 60 mètres de la propriété le 11 mai 2020.

Legal Authority / Autorité légale

Loi sur l'urbanisme

55(1) Sous réserve des modalités et des conditions qu'il juge indiquées, le comité consultatif ou la commission de services régionaux peut autoriser :

b) soit toute dérogation raisonnable aux prescriptions de l'arrêté de zonage visées à l'alinéa 53(2)a) qu'il estime souhaitable pour l'aménagement d'une parcelle de terrain, d'un bâtiment ou d'une construction et qui est compatible avec l'objectif général de l'arrêté ainsi qu'avec tout plan adopté en vertu de la présente loi et touchant l'aménagement.

Recommendation / Recommandation

Le personnel recommande que le comité de révision et de planification Shediac approuve les demandes de dérogation de Rémi Gautreau pour la propriété ayant le NID 01067826 à Shediac pour augmenter la marge de retraite de l'alignement de 6,5 mètres à 26 mètres et de permettre une voie d'accès ayant une largeur de 7 mètres, sujet aux conditions suivantes :

- a) Deux bornes d'incendies doivent être installées dans le développement, localisées approximativement aux endroits indiqués sur le plan soumis par le Directeur des Opérations municipales;
- b) Si le terrain est loti dans le futur, chaque NID aura besoin d'un service d'eau et d'égouts séparés;

- c) Un plan de drainage doit être soumis et approuvé par le Directeur des Opérations municipales avant qu'un permis de construction soit émis;
- d) Une clôture opaque ayant une hauteur de 2 mètres doit être érigé le long de la limite de propriété portant le NID 01068204 (cimetière) comme indiqué sur le plan soumis par le Directeur des Opérations municipales. La clôture doit être terminée au plus tard un an après l'obtention d'un permis de construction.

Le personnel recommande que le comité de révision et de la planification Shediac refuse la demande de dérogation de Rémi Gautreau pour la propriété ayant le NID 01067826 à Shediac pour réduire le nombre d'étages requis de deux à un parce que cette demande ne rencontre pas l'objectif du plan municipal ou de l'arrêté de zonage.

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.