

Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est
/

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demande de dérogation

File number / Numéro du fichier 25-1653

From / De :



Patrick Gaudet
Development Officer / Agent d'aménagement

Reviewed by / Révisé par :



Florent Vallade
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

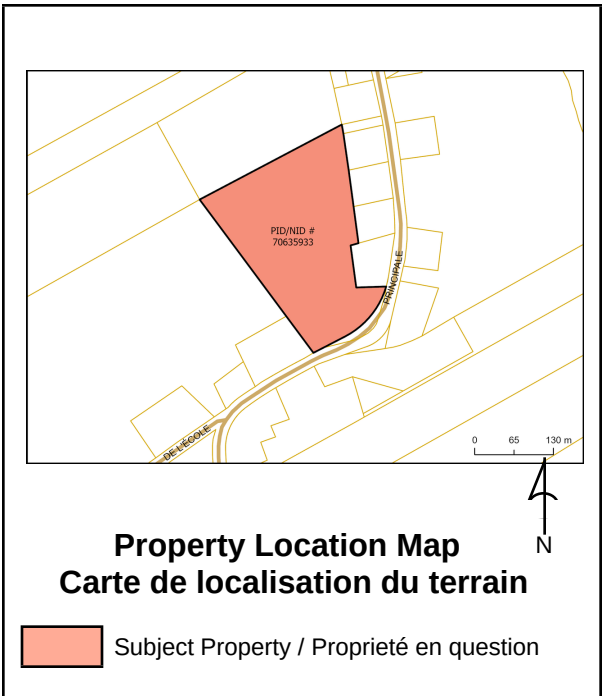
Gilles LeBlanc

Landowner / Propriétaire :

Nicole LeBlanc

Proposal / Demande :

Variance to increase the maximum height of an accessory building from 7.5m to 9.55m / *Dérogation pour augmenter la hauteur maximale d'un bâtiment accessoire de 7.5m à 9.55m*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70635933

Lot Size / Grandeur du lot: 5.74 Hectares + 639.3 m2 (Parcel)

Location / Endroit :

1623 rue Principale, Memramcook, Village of Memramcook / Village de Memramcook

Current Use / Usage présent :

Residential / Résidentielle

Zoning / Zonage :

Rural Residential (RR) & Resource Development (RD) / *Résidentielle rurale (RR) et Développement*

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding Zoning: / *Zonage environnant:* Rural Area (RR), Resource Development (RD), Intergrated Development (ID), Industrial (I) / *Développement des ressources (DR), Aménagement Intégré (AI) et Industries (I).* Surrounding uses: / *Usages avoisinants:* Single-Unit Dwellings, Stable, Butcher Shop, Farmland / *Maison unifamiliales, Étable, Boucherie, terres agricoles*

Municipal Servicing / Services municipaux:

None / *aucun*

Policies / Politiques

Village of Memramcook Rural Plan (Plan Rural Arrêté No. 38) / Plan Rural du Village de Memramcook (Plan Rural Arrêté No. 38)

* Please note that the Rural Plan of the Village of Memramcook was adopted in French only and there is no official translation of the regulation. In the event of discrepancies between the two languages, the French version prevails. / *Veillez noter que le Plan rural du Village de Memramcook a été adopté en français, et qu’il n’existe aucune traduction officielle du règlement. S’il y a des écarts entre les deux langues, la version française l’emporte sur la version anglaise.*

1.1 RESIDENTIAL SECTOR / SECTEUR RÉSIDENTIEL

1.1.18 It is proposed to maintain certain low-density residential areas in order to preserve neighborhoods that are oriented toward a slower pace of life, devoted to family, and with more abundant greenery. / *Il est proposé de maintenir certains secteurs résidentiels à faible densité afin de préserver les quartiers orientés vers un rythme de vie plus lent, consacrés à la famille, et dont la verdure est plus abondante.*

1.1.19 It is proposed that these low-density areas be adapted to the characteristics of the surrounding areas and that appropriate development standards be established, where necessary. / *Il est proposé que ces secteurs à faible densité soient adaptés aux caractéristiques des secteurs ambiants et que des normes d’aménagement appropriées soient établies, le cas échéant.*

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

Rural Plan of the Village of Memramcook / Plan rural du Village de Memramcook

* Please note that the Rural Plan of the Village of Memramcook was adopted in French only and there is no official translation of the regulation. In the event of discrepancies between the two languages, the French version prevails. / *Veillez noter que le Plan rural du Village de Memramcook a été adopté en français, et qu’il n’existe aucune traduction officielle du règlement. S’il y a des écarts entre les deux langues, la version française l’emporte sur la version anglaise.*

DEFINITIONS / DÉFINITIONS

ACCESSORY BUILDING means an independent accessory building not used for dwelling purposes that is located on the same lot as the main building, structure or use to which it is accessory and that is used exclusively for the main use of the lot, main building or structure; / *BÂTIMENT ACCESSOIRE désigne un bâtiment annexe indépendant ne servant pas à l’habitation qui est situé sur le même lot que le bâtiment la construction ou l’usage principal auquel il est accessoire et qui est affecté exclusivement à l’usage principal du terrain, du bâtiment principal ou de la construction principale;*

10. GENERAL PROVISIONS / DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Height of buildings / Hauteur des bâtiments

10.12(2) The height of buildings and accessory buildings may not exceed 7.5 meters in residential zones and 15 meters in other zones. / *La hauteur des bâtiments et des constructions accessoires ne peut dépasser 7,5 mètres dans les zones résidentielles et 15 mètres dans les autres zones.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

This request was discussed amongst SERSC planning and development staff. / *Cette demande a été discutée entre le personnel de planification et d’aménagement de la CSRSE.*

The staff of the Village of Memramcook was consulted. / Le personnel du Village de Memramcook a été consulté.

No comments were received at the time of writing this report. / Aucun commentaire ne fut reçu au moment de la rédaction du rapport.

Discussion

An application was received by the Southeast Regional Service Commission on October 2, 2025, for the construction of an accessory building on the property identified as PID 70635933. The subject property, located at 1623 Rue Principale in Memramcook, is zoned Rural Residential (RR) under the Memramcook Zoning and Rural Plan. The lot is situated in a rural setting, surrounded by large rural lots, farmland, a stable, and a butcher shop. / Une demande a été reçue par la Commission de services régionaux Sud-Est le 2 octobre 2025, pour la construction d'un bâtiment accessoire sur la propriété identifiée par le NID 70635933. La propriété en question, située au 1623, rue Principale à Memramcook, est zonée résidentielle rurale (RR) selon le Plan Rural de Memramcook. Le lot se situe dans un milieu rural, entouré de grands lots ruraux, de terres agricoles, d'une écurie et d'une boucherie.

The proposed accessory building would be located approximately 45 metres from the front property line abutting Rue Principale, with a total area of 185 m² (2,000 sq. ft.) and an average height of 9.55 metres. The proposed development complies with all provisions of the Memramcook Rural Plan except for the maximum height requirement for accessory buildings in residential zones. Consequently, the applicant is seeking a variance to increase the maximum permitted height from 7.5 metres to 9.55 metres. / Le bâtiment accessoire proposé serait situé à environ 45 mètres de la ligne de propriété avant donnant sur la rue Principale, avec une superficie totale de 185 m² (2 000 pi.ca.) et une hauteur moyenne de 9,55 mètres. Le développement proposé respecte toutes les dispositions du Plan rural de Memramcook, sauf pour l'exigence de hauteur maximale des bâtiments accessoires dans les zones résidentielles. Par conséquent, le demandeur sollicite une dérogation pour augmenter la hauteur maximale autorisée de 7,5 mètres à 9,55 mètres.

Each variance request must be evaluated on a case-by-case basis, taking into consideration the specific context of the lot and its surroundings. In assessing a variance application, the Community Planning Act outlines the following criteria: / Chaque demande de dérogation doit être évaluée au cas par cas, en tenant compte du contexte spécifique du lot et de son environnement. Lors de l'évaluation d'une demande de dérogation, la Loi sur l'urbanisme énonce les critères suivants :

Is it reasonable? / Est-ce raisonnable ?

In the case of an accessory building where ground elevation varies around the façades, height is measured as the distance between the average finished ground elevation and the peak of the truss. The subject property features a topography that slopes downward toward the west. As a result, the applicant is proposing a building where the west-facing façade would appear one storey taller than the other three façades when viewed from the exterior. From Rue Principale, however, the structure would present as a one-storey building with a bonus room integrated within the truss system. / Dans le cas d'un bâtiment accessoire dont l'élévation du sol varie autour des façades, la hauteur est mesurée comme la distance entre l'élévation moyenne du sol fini et le fait de la ferme du toit. La propriété concernée présente une topographie en pente vers l'ouest. Par conséquent, le demandeur propose un bâtiment dont la façade orientée à l'ouest paraîtrait plus haute d'un étage par rapport aux trois autres façades lorsqu'on la regarde de l'extérieur. Cependant, depuis la rue Principale, la structure se présenterait comme un bâtiment d'un étage avec une pièce bonus intégrée dans le système de fermes.

The proposed building incorporates typical residential exterior finishes, including predominantly white cedar shingles complemented by vertical siding elements. The elevation drawings and the detailed height calculation is provided in the schedules. / Le bâtiment proposé intègre des finitions extérieures résidentielles typiques, incluant principalement des bardeaux de cèdre blanc et des éléments de revêtement vertical. Les dessins d'élévation et le calcul de la hauteur sont fournis dans les annexes.

The requested variance represents a 27% increase in maximum height – from 7.5 metres to 9.55 metres.

Considering the property's Rural Residential (RR) zoning, its low-density rural character, the surrounding land uses (large rural lots, stable, and farmland), and its setback from Rue Principale, staff are of the opinion that the requested variance is reasonable and appropriate within the context of the site. / *La dérogation demandée représente une augmentation de 27 % de la hauteur maximale – passant de 7,5 mètres à 9,55 mètres. Compte tenu du zonage résidentiel rural (RR) de la propriété, de son caractère rural à faible densité, des usages environnants (grands lots ruraux, écurie et terres agricoles) et de son recul par rapport à la rue Principale, le personnel est d'avis que la dérogation demandée est raisonnable et appropriée dans le contexte du site.*

Is it within the intent of the Rural Plan? / Est-ce conforme à l'intention du Plan rural ?

One of the primary objectives of limiting the height of accessory buildings to 7.5 metres in residential zones is to maintain a consistent scale between accessory structures and their surrounding properties. This regulation is particularly appropriate in residential neighbourhoods where lots are smaller in size and serviced by municipal infrastructure. / *L'un des principaux objectifs de la limitation de la hauteur des bâtiments accessoires à 7,5 mètres dans les zones résidentielles est de maintenir une échelle cohérente entre les structures accessoires et les propriétés avoisinantes. Cette réglementation est particulièrement pertinente dans les quartiers résidentiels où les lots sont plus petits et desservis par l'infrastructure municipale.*

The lot in question is relatively large being over 2 hectares in area and is outside of the village center. Furthermore, the size limitation regulation for accessory buildings in Memramcook was repealed in 2022 (By-Law No. 38-18Z). However, the maximum height of these buildings was kept – creating a situation where large single-storey accessory buildings – permitted as of right – may, by design, exceed the height limit due to longer truss spans required to cover their larger footprints. / *Le lot en question est relativement grand, couvrant plus de 2 hectares, et se situe à l'extérieur du centre du village. De plus, le règlement limitant la taille des bâtiments accessoires à Memramcook a été abrogé en 2022 (Règlement No. 38-18Z). Cependant, la hauteur maximale de ces bâtiments a été maintenue – créant une situation où de grands bâtiments accessoires d'un étage – autorisés de droit – peuvent, par conception, dépasser la limite de hauteur en raison de portées de fermes plus longues nécessaires pour couvrir leur plus grande superficie.*

Is it desirable for the development of the property? / Est-ce souhaitable pour le développement de la propriété ?

The proposal integrates the building into the existing topography of the site and positions it further back than the main dwelling on the lot and behind an existing treeline. For the intended personal storage use, the applicant proposes to extend the existing driveway to provide access to the new accessory building. / *La proposition intègre le bâtiment dans la topographie existante du site et le positionne plus en retrait que la résidence principale du lot et derrière une ligne d'arbres existante. Pour l'usage prévu de rangement personnel, le demandeur propose de prolonger l'allée existante afin de permettre l'accès au nouveau bâtiment accessoire.*

Other consideration: / Autres considérations

It should also be noted that a subdivision plan creating a parcel to be added to PID 70635933 is currently in the process of being registered. Staff recommend including a condition requiring that the subdivision plan be registered prior to the issuance of a development/building permit, as a portion of the new parcel will accommodate the proposed accessory building. / *Il convient également de noter qu'un plan de lotissement créant une parcelle à ajouter au NID 70635933 est actuellement en cours d'enregistrement. Le personnel recommande d'inclure une condition exigeant que le plan de lotissement soit enregistré avant la délivrance d'un permis de développement ou de construction, puisqu'une partie de la nouvelle parcelle accueillera le bâtiment accessoire proposé.*

Public Notice / Avis public

Public Notice has been circulated to neighbouring landowners within 100m of the property on October 8, 2025. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires fonciers à l'intérieur de 100 mètres de la*

Legal Authority / Autorité légale

Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme

Making of zoning by-law / Prise de l'arrêté de zonage

53(2) For greater certainty and without limiting sub- section (1), a zoning by-law shall divide the municipality into zones, prescribe the purposes for which land, buildings and structures in a zone may be used and prohibit the use of land, buildings and structures for any other purpose, and may / **53(2) Pour plus de certitude et sans que soit limitée la portée du paragraphe (1), l'arrêté de zonage répartit la municipalité en zones, prescrit les fins auxquelles les terrains, les bâtiments et les constructions dans une zone peuvent être affectés et interdit toute autre affectation des terrains, des bâtiments et des constructions et peut :**

(a) with respect to a zone, regulate / **a) réglementer pour toute zone**

(iii) the height, number of storeys, ground area, floor area and bulk of buildings and structures, / **la hauteur, le nombre d'étages, la superficie au sol, la surface de plancher et l'encombrement des bâtiments et des constructions**

Variances from zoning by-law / Dérogations à l'arrêté de zonage

55(1) Subject to the terms and conditions it considers fit, the advisory committee or regional service commission may permit / **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) a reasonable variance from the requirements referred to in paragraph 53(2)(a) of a zoning by-law if it is of the opinion that the variance is desirable for the development of a parcel of land or a building or structure and is in keeping with the general intent of the by-law and any plan under this Act affecting the development. / **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

Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee **APPROVES** the variance request made by Gilles LeBlanc to increase the maximum height of an accessory building from 7.5m to 9.55m with the following condition: / **Le personnel recommande que le Comité de révision de la planification du Sud Est approuve la demande de Gilles LeBlanc afin d'augmenter la hauteur maximale d'un bâtiment accessoire de 7.5m à 9.55m avec la condition suivante:**

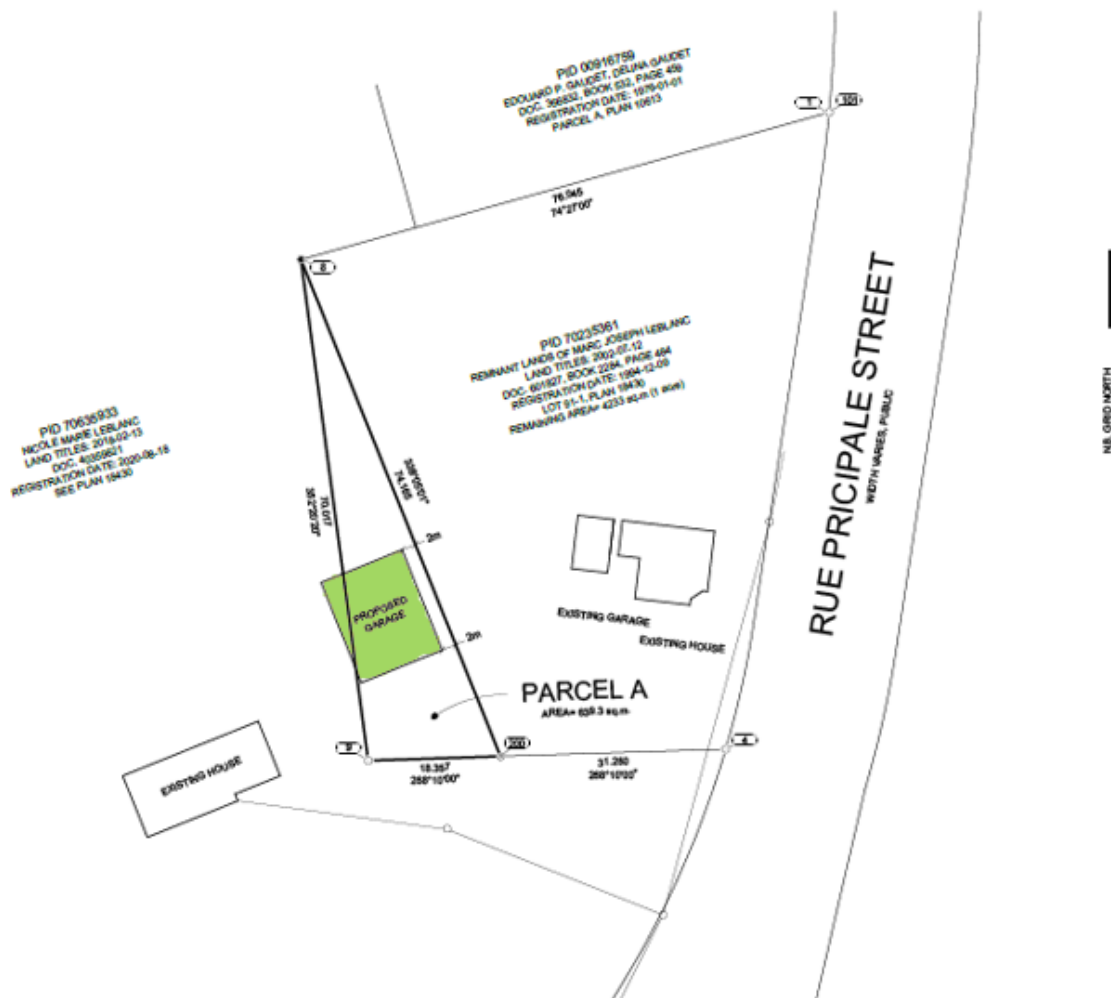
1. That the subdivision plan shown in the schedules and creating Parcel A to be added and form part of PID 70635933 to accommodate the proposed accessory building be registered prior to the issuance of a building and/or development permit; / **Que le plan de lotissement figurant aux annexes, créant la parcelle A à être ajoutée et à faire partie du NID 70635933 afin d'accueillir le bâtiment accessoire proposé, soit enregistré avant la délivrance d'un permis de construction et/ou de développement;**

Note: This report was written in English 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 anglais et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues, la langue dans laquelle le rapport a été rédigé a préséance.

PLANNING APPROVAL

REGISTRATION

POINT	N.B. GRID NORTH (CPRS)	EASTING	DESCRIPTION
1	7440768.167	2647277.204	CALC
4	7440679.996	2647262.888	CALC
8	7440747.601	2647203.942	BMFD
9	7440678.409	2647213.276	CALC
101	7440768.292	2647277.378	BMFD
200	7440678.996	2647231.624	BMFL
28155	7456492.126	2628602.696	NB HPN MON



OWNER'S STATEMENT:

I (WE), THE UNDERSIGNED, DO HEREBY CERTIFY THAT I (WE) AM (ARE) THE REGISTERED OWNER(S) OF THE PROPERTY(IES) BEING SUBDIVIDED HEREON AND DO HEREBY GRANT APPROVAL TO THIS PLAN, AS OUR INTERESTS APPEAR.

MARC JOSEPH LEBLANC

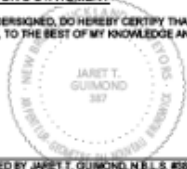
PURCHASER'S AGREEMENT:

I (WE), THE UNDERSIGNED UNDERSTAND THAT ANY FUTURE CONVEYANCE OF ANY PORTION OF THE CONSOLIDATED LOT CREATED BY THIS PLAN INCLUDING PARCEL 'A' SHALL CONSTITUTE A NEW SUBDIVISION AND SHALL REQUIRE FURTHER DEVELOPMENT OFFICER APPROVAL.

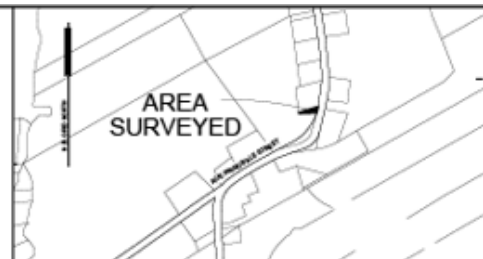
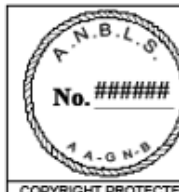
NICOLE MARIE LEBLANC

SURVEYOR'S STATEMENT:

I, THE UNDERSIGNED, DO HEREBY CERTIFY THAT THIS PLAN IS CORRECT, TO THE BEST OF MY KNOWLEDGE AND BELIEFS.



SURVEYED BY JARET T. GUIMOND, N.B.S. #587

LOCATION MAP
NOT TO SCALE

NOTES:

- ALL COMPUTATIONS PERFORMED AND COORDINATES SHOWN ON THIS PLAN ARE BASED ON THE NEW BRUNSWICK STEREOGRAPHIC DOUBLE PROJECTION AND THE NAD83 (CPRS) ELLIPSOID AS REALIZED BY SERVICE NEW BRUNSWICK'S ACTIVE CONTROL SYSTEM.
- ALL DISTANCES SHOWN ARE GRID DISTANCES CALCULATED USING A COMBINED SCALE FACTOR UTILIZING GEOID MODEL HT2.0.
- DIRECTIONS ARE N.B. GRID AZIMUTHS ESTABLISHED USING GNSS.
- CERTIFICATIONS IS NOT MADE AS TO LEGAL TITLE, NOR TO ZONING.
- THE PLAN NUMBERS AND DOCUMENT NUMBERS REFERRED TO ON THIS PLAN ARE THOSE OF THE COUNTY REGISTRY OFFICE.
- FIELD SURVEY WAS COMPLETED ON JUNE 24, 2025.

LEGEND:

LAND DEALT WITH BY THIS PLAN SHOWN THIS	_____
UTILITY EASEMENT	_____
STANDARD SURVEY MARKER PLACED (SMPL)	_____
STANDARD SURVEY MARKER FOUND (SMFD)	_____
CALCULATED COORDINATE POINT	_____
IRON PIPE FOUND	_____
TABULATED COORDINATE REFERENCE	_____
PROPERTY IDENTIFICATION NUMBER	_____
REGISTRATION	_____
DOCUMENT	_____

PROPERTY INFORMATION:

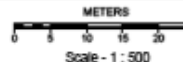
PID 70235361
REGISTERED OWNER: MARC JOSEPH LEBLANC??? LAND
TITLES: 2002-07-12
DOC. 601807, BOOK 2284, PAGE 484
REGISTERED: 1994-12-09
LOT 91-1, PLAN 18430

PURPOSE OF PLAN

- TO AMEND LOT 91-1, PLAN 18430.
- TO CREATE PARCEL A TO BE ADDED TO AND BECOME PART OF PID 70636933 (LANDS OF NICOLE MARIE LEBLANC).



6 TRITES ROAD, RIVERVIEW, N.B.
(506) 857 0022



Scale = 1 : 500

TENTATIVE
AMENDING SUBDIVISION PLANDOLLARD LEBLANC
SUBDIVISION

AMENDING SUBDIVISION PLAN 18430

WEST SIDE OF RUE PRINCIPALE STREET
VILLAGE OF MEMRAMCOOK
PARISH OF DORCHESTER
COUNTY OF WESTMORLAND
PROVINCE OF NEW BRUNSWICK



REV. 0/1
Revision: July 3, 2025
JOB No. 25-206

Schedules/Annexes FN# 25-1653

Location Map / Map de location



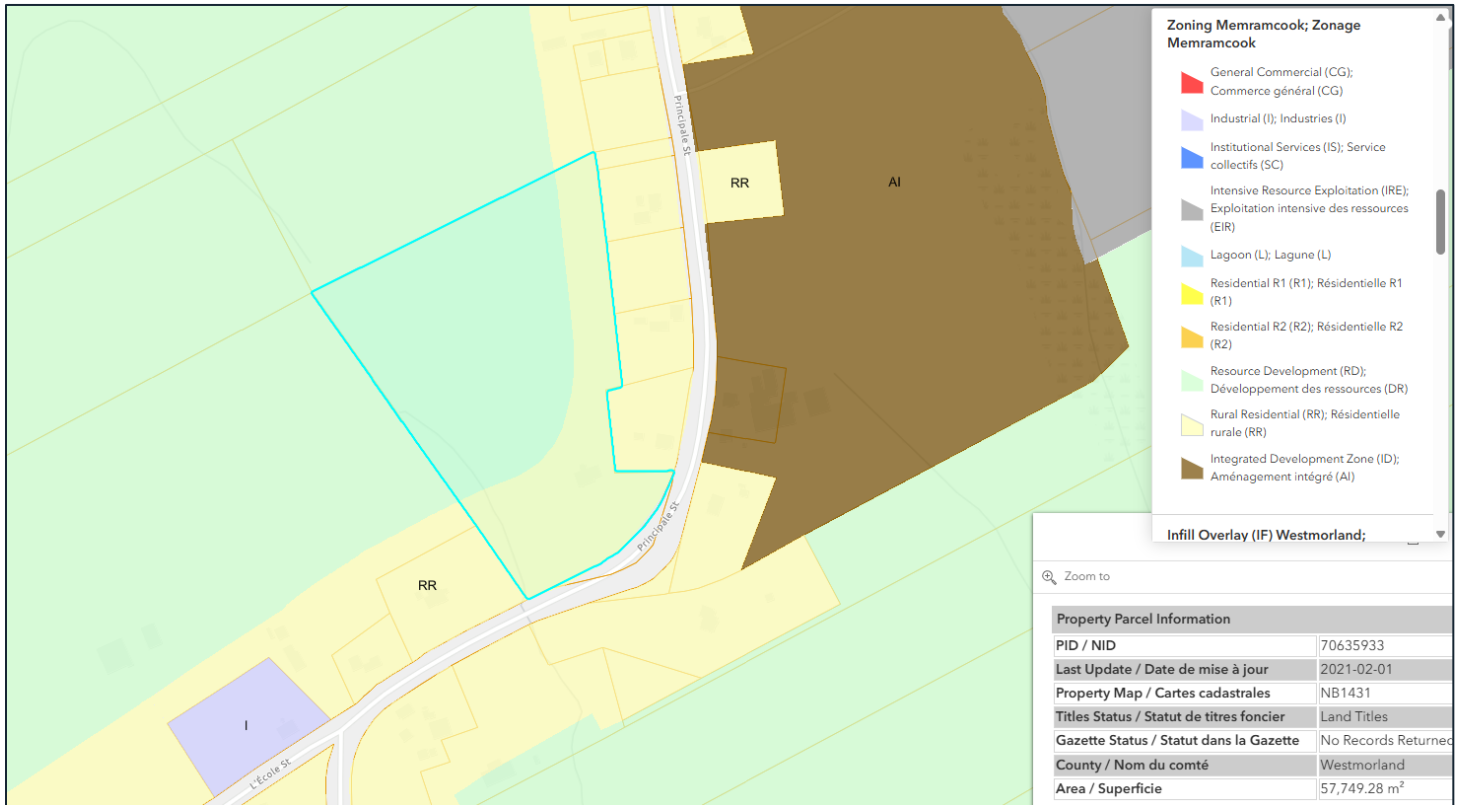
Main / Principal
 1234 rue Main Street, Suite 200
 Moncton, NB E1C 1H7
 (506) 238-5386

Shediac
 815A rue Bombardier Street
 Shediac, NB E4P 1H9
 (506) 533-3637

Tantramar
 112C rue Main Street
 Sackville, NB E4L 0C3
 (506) 364-4701

Riverview
 Operations Centre d'opérations
 300 rue Robertson Street
 Riverview, NB E1B 0T8
 (506) 382-3574

Zoning / Zonage



Rural Residential (RR) & Resource Development (RD) / Résidentielle rurale (RR) & Développement des ressources (DR)

Main / Principal
1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 238-5386

Shediac
815A rue Bombardier Street
Shediac, NB E4P 1H9
(506) 533-3637

Tantramar
112C rue Main Street
Sackville, NB E4L 0C3
(506) 364-4701

Riverview
Operations Centre d'opérations
300 rue Robertson Street
Riverview, NB E1B 0T8
(506) 382-3574

Sites photo / Photo du site – 1623 Rue Principale



Photo taken on October 2, 2025 / Photo prise le 2 octobre 2025

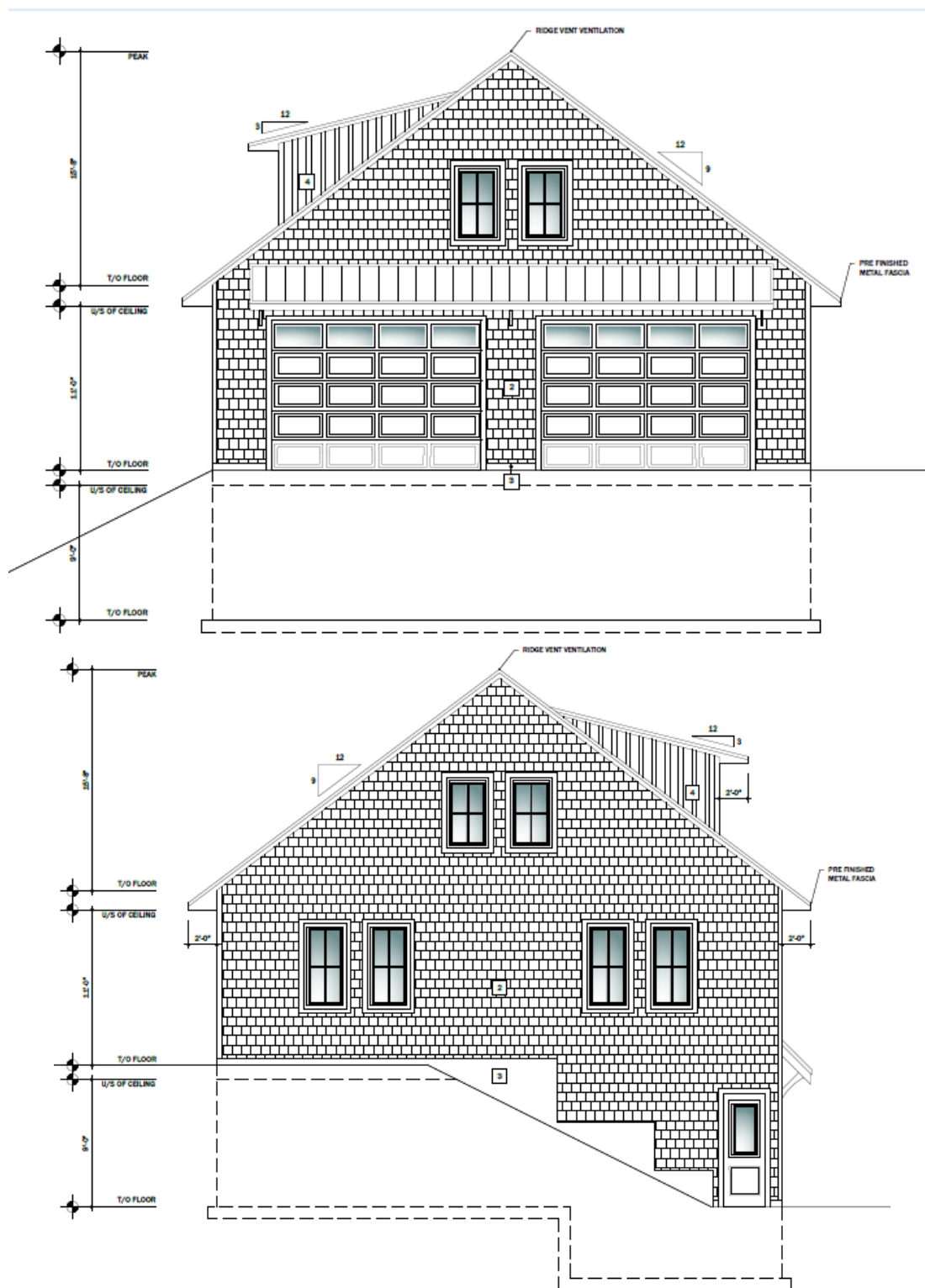
Main / Principal
1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 238-5386

Shediac
815A rue Bombardier Street
Shediac, NB E4P 1H9
(506) 533-3637

Tantramar
112C rue Main Street
Sackville, NB E4L 0C3
(506) 364-4701

Riverview
Operations Centre d'opérations
300 rue Robertson Street
Riverview, NB E1B 0T8
(506) 382-3574

Elevation drawings of the proposed accessory building / Dessins d'élévation du bâtiment accessoire proposé



Main / Principal

1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 238-5386

Shediac

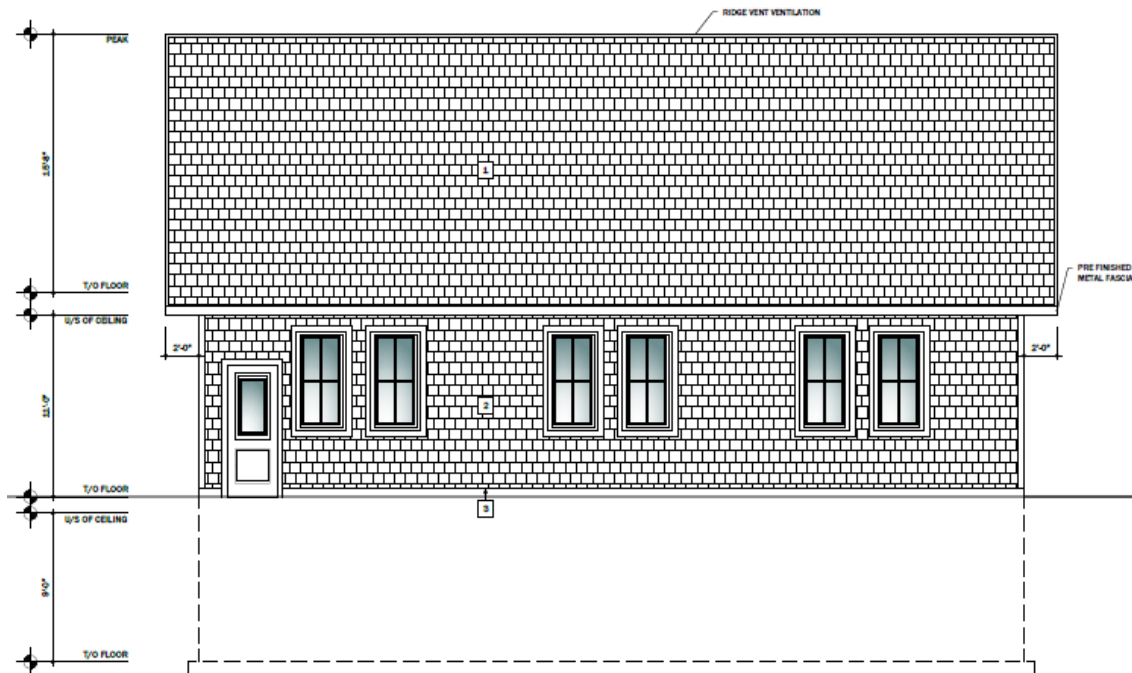
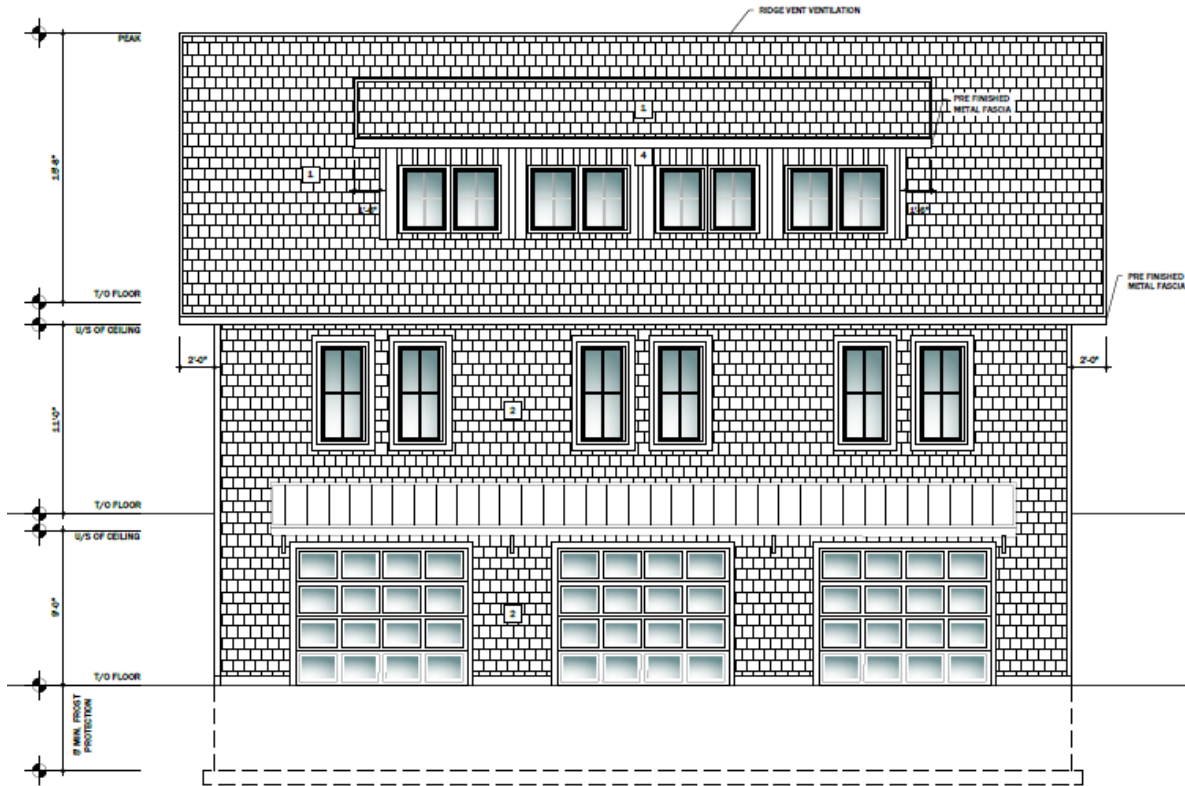
815A rue Bombardier Street
Shediac, NB E4P 1H9
(506) 533-3637

Tantramar

112C rue Main Street
Sackville, NB E4L 0C3
(506) 364-4701

Riverview

Operations Centre d'opérations
300 rue Robertson Street
Riverview, NB E1B 0T8
(506) 382-3574



Main / Principal

1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 238-5386

Shediac

815A rue Bombardier Street
Shediac, NB E4P 1H9
(506) 533-3637

Tantramar

112C rue Main Street
Sackville, NB E4L 0C3
(506) 364-4701

Riverview

Operations Centre d'opérations
300 rue Robertson Street
Riverview, NB E1B 0T8
(506) 382-3574

Average Height Calculation:

$$\frac{(L1 \times H1) + (L2 \times H2) + (L3 \times H3) + (L4 \times H4)}{L1 + L2 + L3 + L4}$$
$$\frac{(50' \times 28') + (50' \times 38') + (40' \times 28') + (40' \times 30.5')}{50' + 50' + 40' + 40'}$$

Average Height = 31.3' = **9.55m**