

**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 :** 25-2018

**From / De :**



Sam Gerrand  
 Planner / Agent d'aménagement

**Reviewed by / Révisé par :**



Jeff Boudreau  
 Manager of Subdivision Approval / Gestionnaire  
 d'approbation des lotissements

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requérant :**

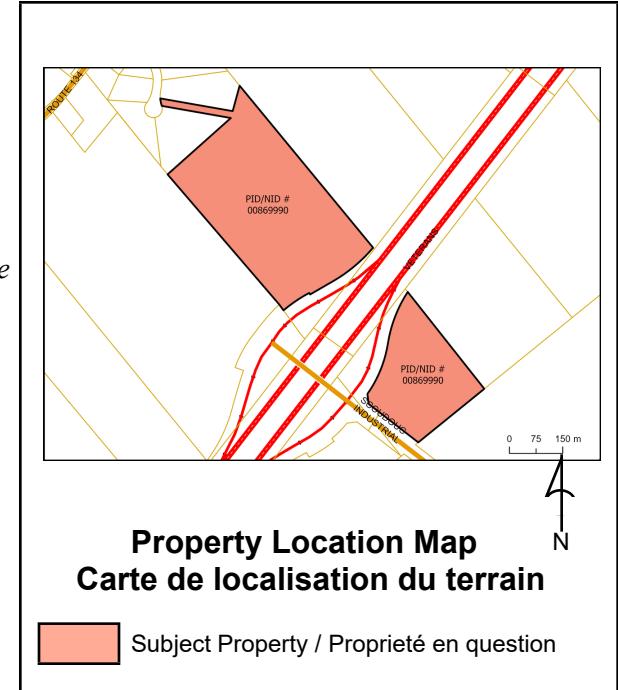
Andre D'Amours

**Landowner / Propriétaire :**

Joseph McSheffery

**Proposal / Demande :**

The applicant requests a variance to create an undersized lot to accommodate a public utility (telecommunication tower) / *Le requérant demande une dérogation afin de créer un lot sous-dimensionné aux normes afin d'y implanter un service public (tour de télécommunications).*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 00869990

**Lot Size / Grandeur du lot:** 986m<sup>2</sup> (proposed)

**Location / Endroit :**

, Town of Shédiac / Ville de Shédiac

**Current Use / Usage présent :**

Vacant

**Zoning / Zonage :**

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

### Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

The surrounding area is primarily vacant and zoned Rural Area. To the east is the Scoudouc Industrial Park / *Les environs sont principalement vacants et situés dans la zone rurale. À l'est se trouve le parc industriel de Scoudouc.*

### Municipal Servicing / Services municipaux:

No municipal services are available / *Aucun service municipal n'est disponible.*

### Access-Egress / Accès/Sortie :

Access is provided along Scoudouc Industrial Drive / *L'accès est fourni par la promenade Scoudouc*

### Policies / Politiques

#### Policies related to road transport and alternative methods of transportation, as well as public utilities/facilities / *Principes liés au transport routier et aux méthodes de transport alternatives, ainsi qu'aux services et installations publics*

9. Council's policy is to assure that there is public facilities in each sector of town, keeping the surrounding areas in mind. / *Le Conseil a pour principe d'assurer les équipements communautaires à chaque secteur de la ville en tenant compte du milieu environnant.*

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

#### Zoning By-law / *Arrêté de zonage*

4.3 In every zone created by this by-law, allow the use of land in order to supply: / *Dans toutes les zones créées par le présent arrêté, permettre l'utilisation des terrains aux fins de la fourniture :*

- a) electric power; / *d'énergie électrique;*
- b) waste treatment and disposal; / *du traitement et de l'élimination des matières usées;*
- c) municipal water collection, including storm water; / *de la collecte des eaux municipales, y compris les eaux pluviales;*
- d) streets; or, / *des rues;*
- e) all other public services including the establishment or erection of any structure or facility that will supply one of the aforementioned services, notwithstanding the general provisions of the municipal by-law. / *de toute autre service public y compris l'emplacement ou l'édification de toute construction ou installation aux fins de la fourniture de l'un des services susmentionnés, nonobstant les dispositions générales de l'arrêté municipal.*

### 8 Rural Area (RA) / Zone rurale

#### 8.2 Lot Sizes / Dimensions de lot

Notwithstanding lots existing before the adoption of this by-law, it is prohibited to place, erect or alter a

main building or structure on a lot unless it has the following dimensions: / *Nonobstant des lots existants avant l'adoption de cet arrêté, il est interdit d'implanter, d'édifier ou de modifier une construction ou un bâtiment principal sur un lot à moins qu'il ne comporte les dimensions suivantes :*

- a) a minimum width of 54 metres on a serviced public road; and / *une largeur minimale de 54 mètres sur une rue publique desservie; et*
- b) a minimum area of 4,000 square metres (one acre). / *une superficie minimale de 4 000 mètres carrés (une acre).*

## **Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes**

### NAVCanada and Transport Canada / NAV Canada et Transports Canada

The subject property is located within the Moncton Airport Zone Regulation which requires the applicant to receive an approval for structures such as towers from NAVCanada. The applicant has made this request to NAVCanada and an approval is required prior to Plan360 issuing a Letter of Concurrence and issuing a building permit for the radio communication tower. / *La propriété en question est située dans la zone réglementée de l'aéroport de Moncton, laquelle exige que le requérant obtienne une approbation de NAV Canada pour les structures telles que des tours. Le requérant a soumis une demande à NAV Canada, et une approbation sera requise avant que Plan360 puisse délivrer une lettre de conformité et un permis de construction pour la tour de radiocommunication.*

### Municipal Staff - Town of Shédiac

Municipal Staff at the Town of Shédiac in the Engineering Department, Economic Development, and CAO's Office were consulted. No concerns were raised. / *Le personnel municipal de la Ville de Shédiac, au Service de l'ingénierie, du développement économique et du bureau du directeur général, a été consulté. Aucune préoccupation n'a été soulevée*

## **Discussion**

The subject property is vacant, primarily surrounded by vacant properties and is near the Scoudouc Industrial Park. The applicant proposes a public utility (radio communication tower) on the property. While the use itself is permitted in all zones by the Shédiac Zoning By-law, the proposal involves the creation of a new lot via subdivision that does not meet the lot requirements of the Rural Area zone (54m of frontage and lot size of 4000m<sup>2</sup>). As such, a variance is requested to create an undersized lot to accommodate the public utility. / *La propriété visée est vacante, principalement entourée de terrains vacants, et se situe à proximité du parc industriel de Scoudouc. Le requérant propose l'implantation d'un service public (tour de radiocommunication) sur le terrain. Bien que cet usage soit permis dans toutes les zones en vertu de l'arrêté de zonage de Shédiac, le projet comprend la création d'un nouveau lot par voie de lotissement qui ne respecte pas les exigences minimales de la zone rurale, soit une façade de 54 mètres et une superficie minimale de 4 000 mètres carrés. Une dérogation est donc demandée afin de permettre la création d'un lot de dimensions inférieures aux normes pour accueillir ce service public.*

Generally, lot size requirements are in place to ensure that development, and in particular, residential or commercial development is done at an appropriate scale and can be accommodated by on-site water and

sewer system capacity. In other words, the intention is to ensure that lots are large enough to accommodate both a private septic system and a private well without effecting neighboring properties. In the case of this application, the proposed use is a public utility, and will not have the same servicing constraints as a residential or commercial use. / *De manière générale, les exigences relatives à la taille des lots visent à assurer que l'aménagement, en particulier les usages résidentiels et commerciaux, soit réalisé à une échelle appropriée et puisse être adéquatement desservi par des systèmes autonomes d'approvisionnement en eau et de traitement des eaux usées. Autrement dit, l'objectif est de garantir que les lots soient suffisamment grands pour accueillir à la fois un puits privé et un système septique sans incidence sur les propriétés avoisinantes. Dans le cas présent, l'usage proposé est un service public et ne présente pas les mêmes contraintes de desserte que les usages résidentiels ou commerciaux.*

The location for the proposed radio communication tower is near to highway 15 and the Scoudouc Industrial Park. The property is vacant and there are not nearby residential uses on the east side of Highway 15. In general, the proximity of the site to the Industrial Park is seen as an appropriate location for the use. / *L'emplacement proposé pour la tour de radiocommunication est situé à proximité de la route 15 et du parc industriel de Scoudouc. Le terrain est vacant et il n'y a pas d'usages résidentiels à proximité du côté est de la route 15. De manière générale, la proximité du site avec le parc industriel est considérée comme un emplacement approprié pour ce type d'usage.*

#### Desirable / Souhaitable

Given this context, the variance request is seen to be desirable for the development of the property. The tentative subdivision plan submitted includes an easement for a driveway access to the remainder of the property which would allow future development to occur behind the proposed lot without adding a driveway access. The creation of an undersized lot for the radio communication tower maintains development potential for the rear portion of the lot. / *Compte tenu du contexte, la demande de dérogation est jugée souhaitable pour l'aménagement de la propriété. Le plan de lotissement provisoire soumis prévoit une servitude d'accès pour une entrée menant à la partie résiduelle du terrain, ce qui permettrait un aménagement futur à l'arrière du lot proposé sans nécessiter la création d'un nouvel accès. La création d'un lot de dimensions inférieures aux normes pour la tour de radiocommunication permet ainsi de préserver le potentiel d'aménagement de la portion arrière de la propriété.*

#### Reasonable / Raisonnabile

The proposed variance is to reduce the lot size from 4000m<sup>2</sup> to 986m<sup>2</sup> and reduce the lot frontage from 54m to 42.561m. While this is a significant reduction in lot size, it can be considered to be reasonable given the context and the proposed use of the lot. The use of the proposed lot could be limited to the public utility use, preventing future residential or commercial uses of the undersized lot. This could mitigate servicing and/or density concerns associated with creating an undersized lot, and allow a larger remainder of the lot to remain for future development. / *La dérogation proposée vise à réduire la superficie du lot de 4 000 m<sup>2</sup> à 986 m<sup>2</sup> et la largeur de façade de 54 mètres à 42,561 mètres. Bien qu'il s'agisse d'une réduction importante de la taille du lot, celle-ci peut être jugée raisonnable compte tenu du contexte et de l'usage proposé. L'utilisation du lot pourrait être limitée à un usage de service public, ce qui empêcherait l'implantation ultérieure d'usages résidentiels ou commerciaux sur ce lot de dimensions réduites. Cette mesure permettrait d'atténuer les préoccupations liées aux services et/ou à la densité associées à la création d'un lot sous-dimensionné, tout en conservant une plus grande partie du terrain pour un aménagement futur.*

#### Within intent of the Municipal Plan / Conforme à l'intention du Plan municipal

The Shédiac Municipal Plan is relatively silent on radiocommunication tower siting, though it does note that public utilities should provide services to all parts of the community. A separate Tower Siting Protocol is underway which is a federally regulated process required for new radio communication facilities. In general, the direction from the Municipal Plan and Zoning By-law is to permit utility uses in all locations to allow for service delivery. For this reason the request is deemed to be within the intent of the Municipal Plan. / *Le Plan municipal de Shédiac est relativement silencieux en ce qui concerne l'implantation des tours de radiocommunication, bien qu'il précise que les services publics doivent desservir l'ensemble de la communauté. Un protocole distinct sur l'implantation des tours est en cours d'élaboration; il s'agit d'un processus réglementé au niveau fédéral et requis pour les nouvelles installations de radiocommunication. De manière générale, les orientations du Plan municipal et de l'arrêté de zonage visent à permettre les usages de services publics dans l'ensemble du territoire afin de faciliter la prestation de services. Pour ces raisons, la demande est jugée conforme à l'intention du Plan municipal.*

In summary staff are supportive of the request because it is desirable, reasonable and within the intent of the Municipal Plan. / *En résumé, le personnel recommande l'approbation de la demande, puisqu'elle est jugée souhaitable, raisonnable et conforme à l'intention du Plan municipal.*

## **Public Notice / Avis public**

Public Notice was mailed to landowners within 100m of the property on January 14th, 2026 / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires fonciers situés dans un rayon de 100 mètres de la propriété le 14 janvier 2026.*

## **Legal Authority / Autorité légale**

### **Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme**

55(1) Subject to the terms and conditions it considers fit, the advisory committee or regional service commission may permit: / *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) or (f) 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. / *soit toute dérogation raisonnable aux prescriptions de l'arrêté de zonage visées à l'alinéa 53(2)a) ou f) 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.*

53(2)(a)(i) the size and dimensions of lots and other parcels into which land may be subdivided, and the size and dimensions of land required for a particular class of use or size of building or structure, / *la grandeur et les dimensions des lots et autres parcelles en lesquels le terrain peut être loti ainsi que la grandeur et les dimensions du terrain nécessaires pour toute catégorie particulière d'usages ou toute*

*dimension particulière d'un bâtiment ou d'une construction,*

## **Recommendation / Recommandation**

Staff respectfully recommend that the Planning Review and Adjustment Committee APPROVE the variance request on the property known as PID 00869990 to reduce the required lot size from 4000m<sup>2</sup> to 986m<sup>2</sup> and to reduce the lot frontage from 54m to 42.561m because the request respects the intent of the Municipal Plan, is reasonable, and is desirable for the development of the property and is subject to the following condition: / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud-Est APPROUVE la demande de dérogation visant la propriété identifiée sous le NID 00869990 afin de réduire la superficie minimale du lot de 4 000 mètres carrés à 986 mètres carrés et la largeur de façade de 54 mètres à 42,561 mètres, puisque la demande respecte l'intention du Plan municipal, est raisonnable et est souhaitable pour l'aménagement de la propriété, sous réserve de la condition suivante :*

- (1) That a note shall be placed on the plan indicating that the lot is not approved for onsite septic. / *Qu'une note soit inscrite sur le plan indiquant que le lot n'est pas approuvé pour un système septique sur place.*

**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.

