

**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 : Conditional Use / Usage conditionnel

File number / Numéro du fichier 26-0001

From / De :

Reviewed by / Révisé par :

OChappe

Patrick Gaudet

Oscar Chappe
Planner / Urbaniste

Patrick Gaudet
Development Officer / Agent d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

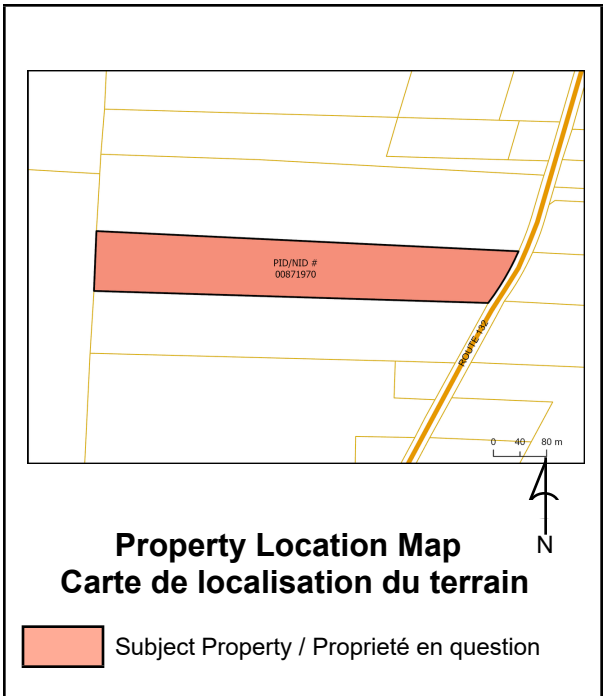
Yevhen Shylin

Landowner / Propriétaire :

Yevhen Shylin

Proposal / Demande :

Terms and condition application for a home occupation (home industry : mechanic) within a new 52 sq m accessory building
/ Demande de modalités et de conditions pour un usage à domicile (industrie à domicile : mécanique) exercé dans un nouveau bâtiment accessoire de 52 m²



Site Information / Information du site

PID / NID: 00871970

Lot Size / Grandeur du lot: 5.08 ha

Location / Endroit :

2813 Route 132, Town of Shediac / Ville de Shediac

Current Use / Usage présent :

Residential

Zoning / Zonage :

Residential and rural area

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding uses: Single family dwellings and Woodlots / *Usages avoisinants: Maisons unifamiliales et terrains boisés*

Surrounding zoning : Residential , Rural area: Environmental Risk, (ER) / *Zonage environnant : Résidentiel, zone rurale : Risque environnemental (RE)*

Municipal Servicing / Services municipaux:

No municipal services are available / *Aucun service municipal disponible.*

Policies / Politiques

Beaubassin West Planning Area Rural Plan Regulation / *Règlement établissant un plan rural du secteur d'aménagement de Beaubassin-Ouest*

9. / Commercial Development / Développement commercial

(c) It is a policy that home occupations be permitted throughout the Planning Area, subject to conditions outlined in this Regulation. / *Il est établi comme principe de permettre une activité professionnelle à domicile dans le secteur d'aménagement, sous réserve des modalités énoncées dans le présent règlement.*

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

Beaubassin West Planning Area Rural Plan Regulation / *Règlement établissant un plan rural du secteur d'aménagement de Beaubassin-Ouest*

Definitions / Définitions

“home industry” means a home occupation that takes place in an accessory building / . « *industrie à domicile* » désigne une activité professionnelle se déroulant dans un bâtiment accessoire.

“home occupation” means a business activity carried out within a residence or accessory building that: / « *activités professionnelles à domicile* » désigne des activités commerciales effectuées dans une résidence ou un bâtiment accessoire qui :

(a) is secondary to the use of the dwelling unit as a private residence / *sont secondaires à l'utilisation du logement comme résidence privée;*

(b) does not create a change to the outside appearance of the building or premises, or other visible evidence of the conduct of such home occupation other than a sign erected in accordance with the Zoning Regulations / *ne modifient pas l'apparence extérieure du bâtiment ou des lieux ou ne donnent aucune indication visible de leur existence, sauf par la présence d'une enseigne érigée conformément aux règlements de zonage;*

(c) does not create or become a public nuisance with respect to noise, traffic, or parking ; / *ne créent pas de nuisance publique ou ne deviennent pas une nuisance publique par rapport au bruit, à la circulation ou au stationnement;*

36.3 Home Industries/ Industrie à domicile

(a) Home industries are subject to terms and conditions as per Section 77(6)(a) of the Community Planning Act; / *Les industries à domicile sont assujetties aux modalités prévues à l'alinéa 77(6)a) de la Loi sur l'urbanisme.*

(b) Home industries may occupy the entirety of an accessory building provided the accessory building: / *Une industrie à domicile peut occuper la totalité d'un bâtiment accessoire, pourvu qu'elle:*

(i) / *is not located in the required yard setback; / ne soit pas située à l'intérieur de la distance de retrait de la cour qui est requise;*

(ii) has a floor area no greater than 112 square metres; / *ait une aire de plancher maximale de 112 mètres carrés;*

(iii) set back at least 10 metres from the property line / *soit à une distance de retrait minimale de 10*

mètres de la limite de propriété.;

(c) No home industry shall produce any contaminant (solid, liquid, gas, micro-organism, odour, heat, sound, vibration, radiation or combination of any of them) as defined in the Clean Environment Act that would negatively impact the surrounding area; / *Aucune industrie à domicile ne peut produire des contaminants (solides, liquides, gaz, micro-organismes, odeurs, chaleur, bruits, vibrations, radiations ou toute combinaison de ces derniers), conformément à la Loi sur l'assainissement de l'environnement), qui peuvent avoir des répercussions négatives sur le milieu environnant.*

(d) Any storage of materials associated with the home occupation shall be located in the rear yard and shall be screened from the road and neighbouring properties by an opaque fence no greater than 2m in height or by a natural buffer containing trees and/or shrubs that are a minimum of 3m in height. / *Tout entreposage de matériaux associés à une activité professionnelle doit être situé dans la cour arrière et ne pas être visible depuis la rue et les propriétés avoisinantes, entouré d'une clôture opaque d'une hauteur maximale de 2 mètres ou d'une zone tampon naturelle constituée d'arbres ou d'arbustes d'une hauteur minimale de 3 mètres.*

(e) No more than 2 vehicles may be displayed or stored for sale on a lot in connection with an automobile repair shop. / *Au plus, deux véhicules peuvent être entreposés sur un lot pour être vendus dans le cas d'un atelier de réparation de véhicules automobiles.*

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 Town of Shediac was consulted:/La Ville de Shediac a été consultés:

No reply has been received from the Town of Shediac at the time this report was written. / *Aucune réponse n'a été reçue de la Ville de Shediac au moment de la rédaction du présent rapport.*

The Greater Shediac Sewerage Commission was consulted: / La Commission d'égout de Shediac et Banlieues a été consultés:

The subject property is not serviced by municipal services / *La propriété en question n'est pas desservie par les services municipaux./*

Discussion

An application was received by the Southeast Regional Service Commission in December 2025 to permit a home-based professional activity (home industry – mechanic activity) within a proposed accessory building (detached garage) on the property bearing PID 00871970 and located at 2813 Route 132, Shediac. The subject property is located along Route 132 and is accessed directly from this roadway. The property is serviced by a private septic system. The applicant is proposing to operate a small-scale automotive repair and maintenance activity limited to passenger vehicles. The scope of the home-based business will include general repair, maintenance, and the display and sale of up to two pre-owned vehicles. The proposed detached garage will have a total floor area of 52 m² (width: 6.5 m, length: 8 m, height: 4.5 m) and will be used exclusively for the proposed activity. A vehicle display and sales area will be located in the front portion of the lot along Route 132, where vehicles will be displayed on a clean gravel surface. The distance from the proposed detached garage to the property lines exceeds the required minimum setback of 10 metres. In addition, the distance from the detached garage to the roadway exceeds the required minimum setback of 15 metres. The property also benefits from natural buffering. The right side of the lot is bordered by a line of mature trees which helps mitigate visual and noise impacts toward the neighbouring residence.

Une demande a été reçue par la Commission de services régionaux du Sud-Est en décembre 2025 afin de permettre une occupation à domicile (industrie à domicile –pour activité de mécanicien) dans un bâtiment accessoire projeté (garage détaché) situé sur la propriété portant le NID 00871970 et sise au 2813, route 132, Shediac. La propriété visée est située le long de la route 132 et bénéficie d'un accès direct à partir de cette voie. Elle est desservie par un système septique privé. Le demandeur propose d'exploiter une activité de réparation et d'entretien automobile à petite échelle, limitée aux véhicules de promenade. L'activité professionnelle à domicile consistera en la réparation et la maintenance générales de véhicules, ainsi qu'en l'affichage et la vente d'un maximum de deux véhicules usagés. Le garage détaché projeté aura une superficie totale de 52 m² (largeur : 6,5 m, longueur : 8 m, hauteur : 4,5 m) et sera utilisé exclusivement pour l'activité proposée. Une zone d'exposition et de vente sera aménagée dans la portion avant du lot, le long de la route 132, où les deux véhicules seront exposés sur une surface de gravier propre. Les distances entre le garage détaché projeté et les limites de propriété excèdent la marge de retrait minimale requise de 10 mètres. De plus, la distance entre le garage détaché et la route excède la marge de retrait minimale requise de 15 mètres. La propriété bénéficie également d'écrans naturels. Le côté droit du terrain est bordé par une ligne d'arbres qui contribue à réduire les impacts visuels et sonores en direction de la propriété voisine.

The applicant indicated that:

- 1) Operating hours will be from 9:00 a.m. to 5:00 p.m., Monday to Friday;
- 2) The owner will be the only person working on-site, with no employees;
- 3) No heavy mechanical repairs, painting, loud activities, or environmentally harmful operations will take place;
- 4) All material storage will be located in the rear yard and comply with the Zoning By-Law;
- 5) Client visits will be by appointment only, ensuring low daily traffic volumes;
- 6) Outdoor lighting will be minimal and directed downward to avoid glare;

Le demandeur a précisé que :

- 1) *Les heures d'opération seront du lundi au vendredi, de 9 h à 17 h;*
- 2) *Le propriétaire sera la seule personne travaillant sur le site, sans employés;*
- 3) *Aucune réparation mécanique lourde, peinture, activité bruyante ou opération nuisible à l'environnement ne sera effectuée;*
- 4) *Tout entreposage de matériel sera situé dans la cour arrière et conforme au règlement de zonage;*
- 5) *Les visites de clients se feront sur rendez-vous seulement, assurant une faible circulation quotidienne;*
- 6) *L'éclairage extérieur sera minimal et dirigé vers le bas afin d'éviter l'éblouissement;*

Public Notice has been circulated to neighbouring landowners within 100m of the property on January 14, 2026. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires fonciers à l'intérieur de 100 mètres de la propriété le 14 janvier, 2025.*

Legal Authority / Autorité légale

Loi sur l'urbanisme / *Community Planning Act*

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

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 : / *53(2) For greater certainty and without limiting subsection (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*

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

(v) l'implantation, l'emplacement et la disposition des bâtiments et des constructions, y compris leur édification en retrait des alignements de rues et des autres lieux publics ainsi que des rivières, des ruisseaux et des autres plans d'eau, / *(v) the placement, location and arrangement of buildings and structures, including their setting back from the boundaries of streets and other public areas, and from rivers, streams or other bodies of water,*

53(3) En prescrivant les fins auxquelles des terrains, des bâtiments et des constructions dans une zone quelconque peuvent être affectés, l'arrêté de zonage peut prévoir l'une quelconque des dispositions suivantes : / *In prescribing the purposes for which land, buildings and structures in a zone may be used, a zoning by-law may*

c) y désigner des fins particulières : / *prescribe particular purposes*

(i) pour lesquelles le comité consultatif ou la commission de services régionaux peut, sous réserve du paragraphe (5), imposer des modalités et des conditions, / *in respect of which the advisory committee or regional service commission, subject to subsection (5), may impose terms and conditions, and*

(ii) que peuvent interdire le comité consultatif ou la commission de services régionaux lorsqu'il apparaît raisonnable de s'attendre qu'il ne sera pas satisfait aux modalités et aux conditions imposées en vertu du sous-alinéa (i). / *that may be prohibited by the advisory committee or regional service commission if compliance with terms and conditions imposed under subsection (i) cannot reasonably be expected.*

53(4) Les modalités et les conditions imposées en vertu de l'alinéa (3)c) se limitent à celles que le comité consultatif ou la commission de services régionaux juge nécessaires pour protéger : / *Terms and conditions imposed under paragraph (3)(c) shall be limited to those considered necessary by the advisory committee or regional service commission to protect*

a) soit les biens situés dans la zone ou dans des zones y attenantes; / *properties within the zone or in abutting zones, or*

b) soit la santé, la sécurité et le bien-être du grand public. / *the health, safety and welfare of the general public.*

Recommendation / Recommandation

That the application for terms and conditions for a home industry by Yevhen Shylin on the property located at 2813 Route Scoudouc, also known as PID 00871970, be approved without

terms and conditions because this development follows the intent of the Rural Plan.. / *Que la demande de termes et conditions pour une industrie à domicile par Yevhen Shylin sur la propriété située au 2813, route Scoudouc et aussi connu sous le NID 00871970 soit accepté sans termes et conditions car ce développement suit l'intention du plan rural*

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.*

Schedules/Annexes FN# 26-0001

Location Map / Carte de location

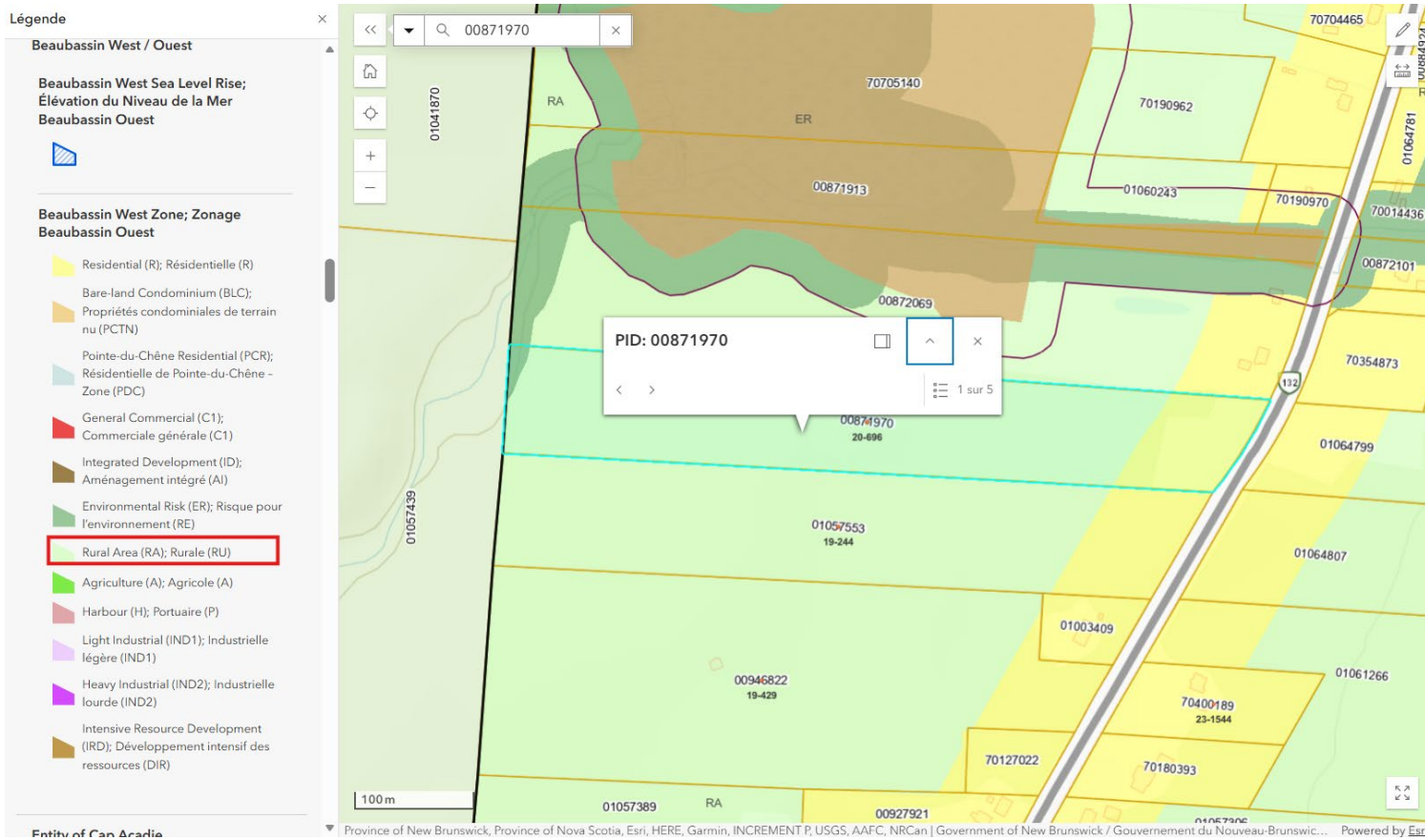


Main / Principal
 1234 rue Main Street, Suite 200
 Moncton, NB E1C 1H7
 (506) 382-5386

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

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

Zoning / Zonage



Rural (RA)/ Rurale (RU)

Main / Principal

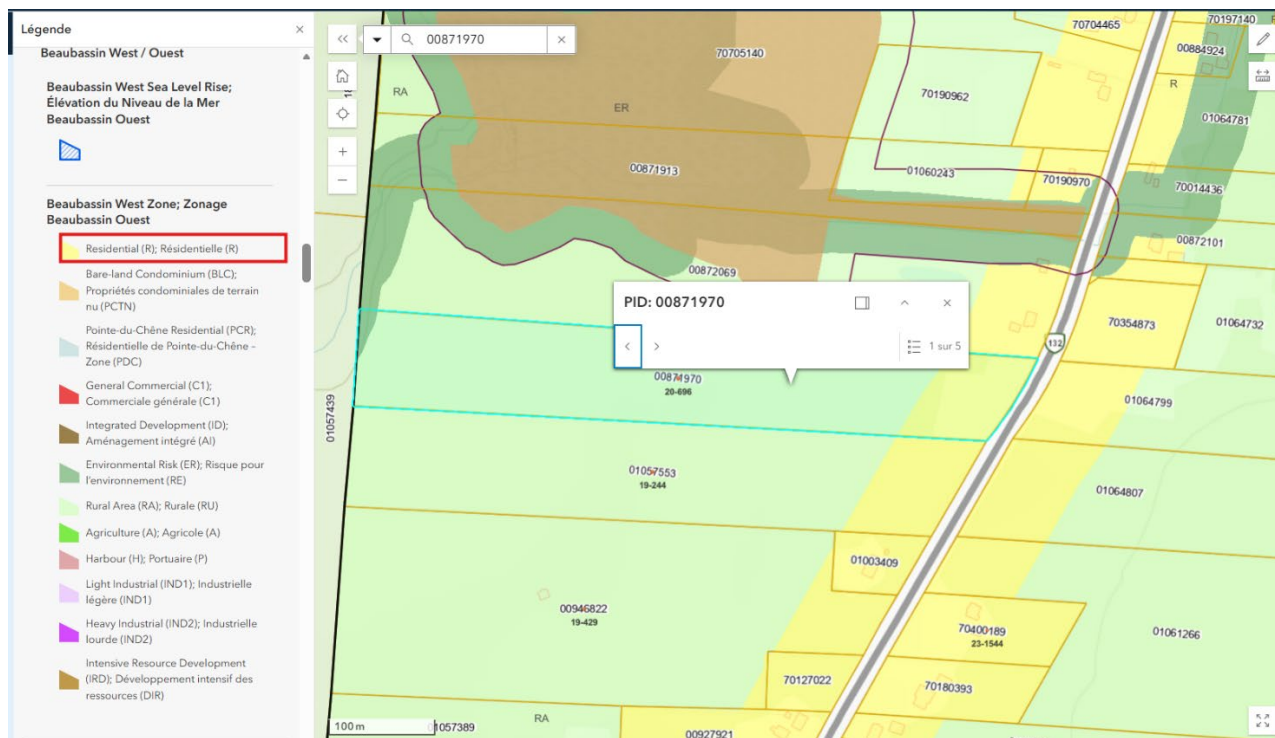
1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 382-5386

Shediac

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

Tantramar

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



Residential / Résidentielle (R)

Sites photo / Photo du site – 2813 Route 132 (08-01-2026)



Main / Principal

1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 382-5386

Shediac

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

Tantramar

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

Site Plan / Plan du site



Main / Principal

1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 382-5386

Shediac

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

Tantramar

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

Site sketch provided by the applicant/ Croquis du site fourni par le demandeur

- 1.→House and garage—used for private residency.¶
- 2.→Detached garage—total area of 52m² (width—6.5m, length—8m, height—4.5m), used for previously mentioned activities.¶
- 3.→Sales display zone—front section of the lot along Route 132, where vehicles are displayed for sale on a clean gravel surface.¶



¶

Main / Principal

1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 382-5386

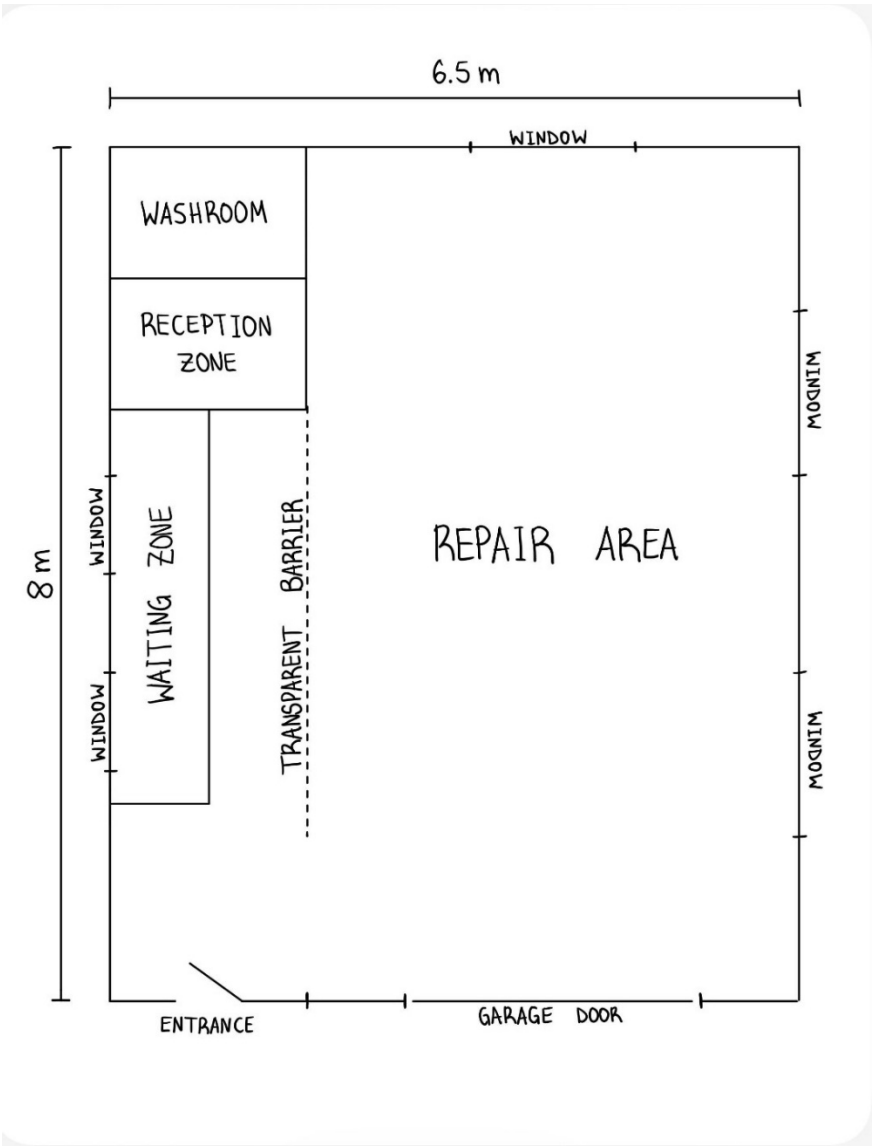
Shediac

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

Tantramar

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

Floor Plan/ Plan du sol



Main / Principal
1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 382-5386

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

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