

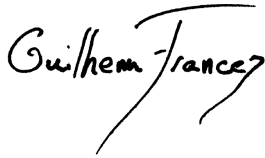
**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /  
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**  
Wednesday, April 22, 2026 / Le mercredi 22 avril, 2026

**Staff Report / Rapport du personnel**

**Subject / Objet :** Variance Request / Demande de dérogation

**File number / Numéro du fichier** 26-0350

**From / De :**



Guilhem Francez  
Planner / Urbaniste

**Reviewed by / Révisé par :**



Patrick Gaudet  
Development Officer / Agent d'aménagement

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requéant :**

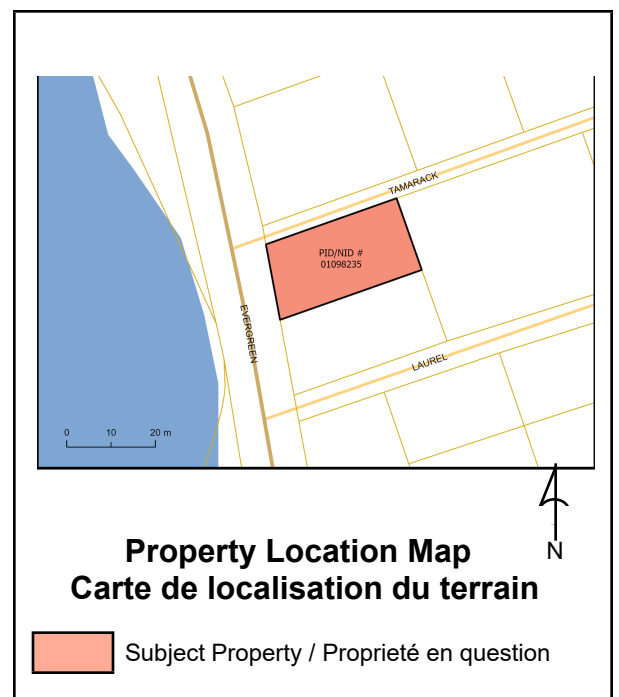
Ray Lirette

**Landowner / Propriétaire :**

Ray Lirette

**Proposal / Demande :**

Demande de variance pour installer un bâtiment accessoire dans la cour avant. / *Variance request to install an accessory building in the front yard.*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 01098235

**Lot Size / Grandeur du lot:** 557.92 m<sup>2</sup>

**Location / Endroit :**

56 Evergreen drive, Town of Shediac / Ville de Shediac

**Current Use / Usage présent :**

Residentielle / *Residential*

**Zoning / Zonage :**

R1 & ENM / *R1 & SLR*

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

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

Usage proche : résidentielle, parc. / *Nearby use: residential, park*

Zone environnante: R1 / *Nearby zone: R1*

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

Eau, égouts, routes / *Water, sewer, road*

## Access-Egress / Accès/Sortie :

Promenade evergreen / *Evergreen drive*

## Policies / Politiques

### Plan municipal de Shediac / *Shediac Municipal Plan*

#### 3.2.11 Propositions relatives à la design urbain / *Policies related to urban design:*

1. Le Conseil a pour principe d'encourager que tous nouveaux développements résidentiels, commerciaux et institutionnels suivent les dispositions générales en matière de design tel qu'indiqué dans l'arrêté de zonage. / *Council's policy is to encourage all new residential, commercial, and institutional development to follow the general provisions in terms of design, as shown in the zoning by-law.*
3. Le Conseil a pour principe de favoriser l'insertion de bâtiments dans les arrondissements et dont leur design favorise à rehausser l'image de ces arrondissements. / *Council's policy is to favour the insertion of buildings in boroughs that will improve the boroughs' appearance thanks to its design.*

#### 7.9.2 Propositions relatives à l'arrondissement Cornwall / *Proposals related to the Cornwall borough:*

1. Il est proposé de maintenir l'intégrité des unités de voisinage résidentielles existantes. / *It is proposed to maintain the integrity of existing neighbourhood residential units.*

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

### ARRETÉ DE ZONAGE DE SHEDIAC Z-14-44 / *SHEDIAC ZONING BY-LAW Z-14-44*

#### Définitions / *Definitions*

Limite avant désigne la limite commune séparant le lot et la rue ou d'autres moyens d'accès, et: a) dans le cas d'un lot de coin, la limite la plus courte attenante à la rue est réputée la limite avant et la limite la plus longue attenante à la rue est réputée la limite de flanc; si les limites sont de longueur égale, la limite avant est l'une ou l'autre des limites et l'autre limite est la limite de flanc; la limite qui sépare le lot de la rue est réputée la limite avant du lot; / *Lot line, front means the line dividing the lot from a street or access, and a) In the case of a corner lot, the shorter boundary line abutting the street shall be deemed to be the front line, and the longer boundary line abutting the street shall be deemed to be the flankage lot line; and where such lot lines are of equal length, the front lot line shall be either of the lot lines and the other lot line shall be the flankage lot line; boundaries dividing the lot from a street shall be deemed to be the front lot line;*

Cour avant désigne l'espace à ciel ouvert s'étendant d'une ligne latérale d'un lot à l'autre compris entre la voie publique (l'alignement) et le mur avant du bâtiment ou ses prolongements réels ou imaginaires parallèles à la voie publique, mesuré perpendiculairement à partir de la ligne avant du lot jusqu'au point du mur le plus près; / *Yard, front means the open space extending from one of the lot's side lines to the other between the public thoroughfare (the street line) and the front of the building or its real or imaginary extensions that run parallel to the public thoroughfare measured perpendicularly from the front lot line to the closest point on a wall;*

Bâtiment accessoire désigne un bâtiment ou construction annexe indépendant, ne servant pas à l'habitation, qui est situé sur le même lot que le bâtiment principal et affecté exclusivement à un usage accessoire; la présente définition exclut tout bâtiment rattaché de quelque façon que ce soit au bâtiment principal; / *Accessory building means a freestanding annex structure or building not used as a dwelling located on the same lot as the main building but devoted exclusively to an accessory use; this definition does not include a building attached in any way to the main building;*

#### Zone résidentielle à faible densité (R1) / *Low Density Residential Zone (R1)*

#### 9.6 Bâtiments et constructions accessoires / *Accessory buildings and structures*

9.6.1 Les bâtiments ou constructions accessoires ne peuvent pas / *Accessory buildings or constructions shall not:*

- b) être implantés, édifiés ou modifiés de telle sorte qu'ils se trouvent / *be placed, erected or altered if*

they are:

(i) dans la cour avant ou de flanc de la construction ou du bâtiment principal; / *in the main building or structure's front or flankage yard*

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

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

La Ville de Shediac a été consultés / *The Town of Shediac was consulted* : N'a pas de commentaire / *Does not have any comment.*

La Commission d'égout de Shediac et Banlieues a été consultés / *The Greater Shediac Sewerage Commission was consulted*: N'a pas de commentaire / *Does not have any comment.*

## Discussion

### Contexte / Context :

Une demande de permis d'aménagement a été reçue pour la construction d'un bâtiment accessoire de 45 m<sup>2</sup>, d'une hauteur de 5 m, destiné à du rangement personnel. / *A development permit application has been received for the construction of an accessory building with an area of 45 m<sup>2</sup> and a height of 5 m, intended for personal storage.*

Le requérant a également soumis une demande de dérogation, puisque l'aménagement proposé n'est pas conforme à la disposition 9.6.1 b) (i), étant donné que le bâtiment serait situé dans la cour avant, soit entre la rue et la maison. / *The applicant has also submitted a variance application, as the proposed development does not comply with provision 9.6.1 b) (i), given that the accessory building would be located in the front yard, that is, between the street and the main dwelling.*

La propriété visée est située au 56, promenade Evergreen, dans le secteur de Cornwall Point, à Shediac (NID 01098235). Elle comprend une maison unifamiliale implantée approximativement au centre du lot. Il s'agit d'un lot de coin, à l'intersection de la promenade Evergreen et de l'allée Tamarack, dont la superficie est inférieure aux normes actuelles (570m<sup>2</sup> au lieu de 690m<sup>2</sup>), ce qui limite les possibilités d'aménagement. / *The subject property is located at 56 Evergreen Drive, in the Cornwall Point area of Shediac (PID 01098235). The property contains a single detached dwelling located approximately at the center of the lot. It is a corner lot at the intersection of Evergreen Drive and Tamarack Lane, with a lot area below current standards (570 m<sup>2</sup> instead of 690 m<sup>2</sup>), which limits development opportunities.*

Le plan de site indiquant l'emplacement proposé du bâtiment accessoire, ainsi qu'un schéma illustrant les cours et le contexte du terrain, est joint en annexe. / *The site plan showing the proposed location of the accessory building, as well as a diagram illustrating yard definitions and the lot context, is attached in the appendix.*

### 1. Est-ce raisonnable? / Is it reasonable?

Dans ce cas, l'implantation de la maison existante fait en sorte que la cour avant s'étend sur environ 11,5 m (37,7 pieds). La cour avant correspond à l'espace entre la limite avant du terrain et le mur avant du bâtiment principal. / *In this case, the location of the existing dwelling results in a front yard depth of approximately 11.5 m (37.7 feet). The front yard is defined as the space between the front property line and the front wall of the main building.*

Compte tenu de la profondeur du lot (environ 28 m / 91,8 pieds) et de la position du bâtiment principal, il devient difficile d'ajouter un bâtiment accessoire ailleurs sur le terrain sans devoir retirer des structures existantes. / *Given the lot depth (approximately 28 m / 91.8 feet) and the position of the main building, it is difficult to accommodate an accessory building elsewhere on the property without removing existing accessory structures.*

D'autre part, l'emplacement proposé n'affecte pas la visibilité depuis la route, car celui-ci ne se trouve pas le triangle de visibilité entre la Evergreen et la Tamarack et n'affecte pas la propriété voisine, car une clôture sépare déjà les deux propriétés à ce niveau-là. / *Furthermore, the proposed location does not impact visibility from the roadway, as it is not located within the sight triangle at the intersection of Evergreen Drive and Tamarack Lane. It also does not negatively affect the adjacent property, as a fence already separates the two properties in that area.*

Dans ce contexte, la demande apparaît raisonnable. / *In this context, the request appears reasonable.*

## **2. Est-ce désirable pour l'aménagement de la propriété? / Is it desirable for the development of the property?**

Selon les dispositions actuelles de la zone résidentielle (R1), un bâtiment principal doit être implanté entre 5 m et 6,5 m de la limite avant. Cette exigence permet généralement de conserver un espace suffisant à l'arrière pour des bâtiments accessoires. / *Under the current provisions of the Residential (R1) zone, a main building must be set back between 5 m and 6.5 m from the front property line. This requirement generally allows sufficient space in the rear yard to accommodate accessory buildings.*

Cependant, dans le cas présent, la configuration du lot de coin et ses dimensions inférieures aux normes minimales limitent fortement les possibilités d'aménagement dans la cour arrière. / *However, in this case, the corner lot configuration and its substandard dimensions significantly limit development opportunities in the rear yard.*

Dans ce contexte particulier, la dérogation apparaît désirable pour permettre un usage fonctionnel du terrain. / *In this specific context, the variance appears desirable to allow a functional use of the property.*

## **3. Est-ce conforme à l'intention du règlement? / Is it within the intent of the Plan & Zoning Regulation?**

L'intention générale du règlement est d'éviter la présence de bâtiments accessoires dans la cour avant afin de mettre en valeur le bâtiment principal et de maintenir un certain alignement visuel le long des rues. / *The general intent of the regulation is to avoid accessory buildings in front yards in order to emphasize the main building and maintain a consistent streetscape alignment.*

Toutefois, les règlements ne peuvent pas prévoir toutes les configurations de terrains existants, notamment dans le cas de lots atypiques créés avant l'adoption de l'arrêté de zonage de Shédiac. / *However, zoning regulations cannot account for all existing lot configurations, particularly in the case of atypical lots created prior to the adoption of the Shédiac Zoning By-law.*

Selon le plan soumis, le bâtiment accessoire proposé s'intègre de façon acceptable dans le contexte du secteur, l'impact visuel demeure limité et compatible avec le caractère du voisinage où l'on peut observer une tendance à ériger les bâtiments accessoires à l'avant des propriétés. / *Based on the submitted site plan, the proposed accessory building integrates reasonably well within the surrounding context. The visual impact remains limited and is compatible with the character of the neighbourhood, where there is an observable pattern of accessory buildings being located in front yards.*

### **Public Notice / Avis public**

Un avis public a été envoyé aux propriétaires fonciers à l'intérieur de 60 mètres de la propriété le 8 avril, 2026. / *Public Notice has been circulated to neighbouring landowners within 60m of the property on April, 8, 2026.*

### **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 / *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 / *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, / *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.*

55(1) Sous réserve des modalités et des conditions qu'il juge indiquées, le comité consultatif ou la commission de services régionaux peut autoriser / *Subject to the terms and conditions it considers fit, the advisory committee or regional service commission may permit :*

(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. / *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.*

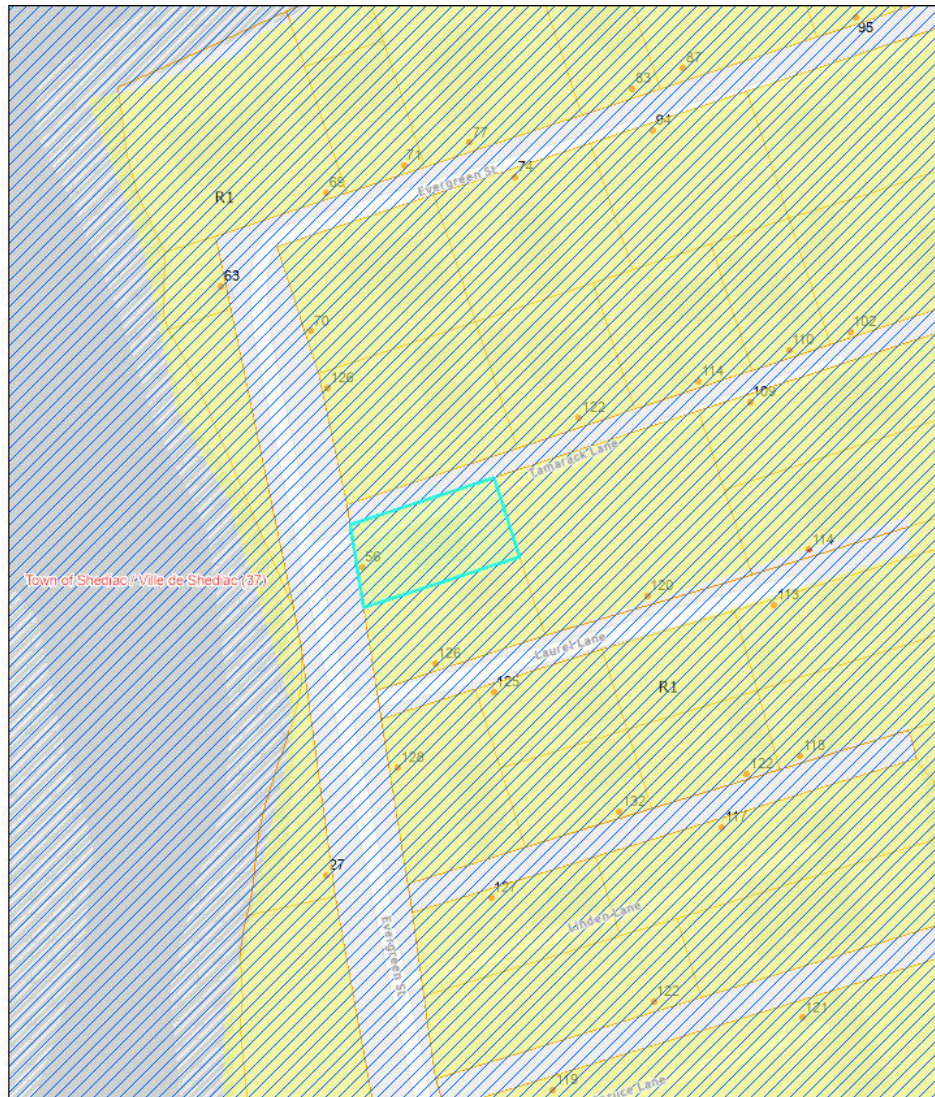
### **Recommendation / Recommandation**

Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud-Est APPROUVE la dérogation pour permettre un bâtiment accessoire dans la cour d'avant car la demande est raisonnable et est en conformité général avec l'Arrêté de zonage de Shediac Z-14-44 avec la condition suivante / Staff respectfully recommends the Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVES the request to allow an accessory building in the front yard as the request is reasonable and in general conformity with the Shediac Zoning By-Law Z-14-44 with the following condition:

1. Que l'aménagement soit en conformité générale avec le plan de localisation, les élévations et les dessins fournis. / *That the development be in general conformity with the site plan, elevations and drawings provided.*

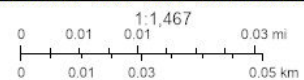
**Note:** This report was written in French and translated to a bilingual document. Where a conflict exists between the two languages, the language the report was written shall prevail. / **Note:** ce rapport a été rédigé en français et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues, la langue dans laquelle le rapport a été rédigé a préséance.

**Zoning Map / Carte de Zonage**



4/1/2026

- Entity Boundary: Limite de l'entité
- Town of Shediac (37)
- Old Municipality Boundary: Limite des anciennes municipalités
- Limits of Moncton airport zoning regulations: Limites des règlements de zonage de l'aéroport de Moncton
- Urban Growth Boundary Shediac: Limite de la croissance urbaine Shediac
- Sea-Level Rise Zone Shediac: Elevation du niveau de la mer Shediac
- Zoning Shediac: Zonage Shediac
  - Low Density Residential (R1): Résidentielle à faible densité (R1)
  - Parcels, Parcelles (GeoNB)
  - Civc\_Addresses



Sources: Esri, TomTom, Garmin, FAO, NOAA, USGS, OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community, Southeast Regional Service Commission, Department of Environment & Local Government/Ministère de l'Environnement et Gouvernements locaux, Government of New Brunswick / Gouvernement du Nouveau-Brunswick

**Main / Principal**

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

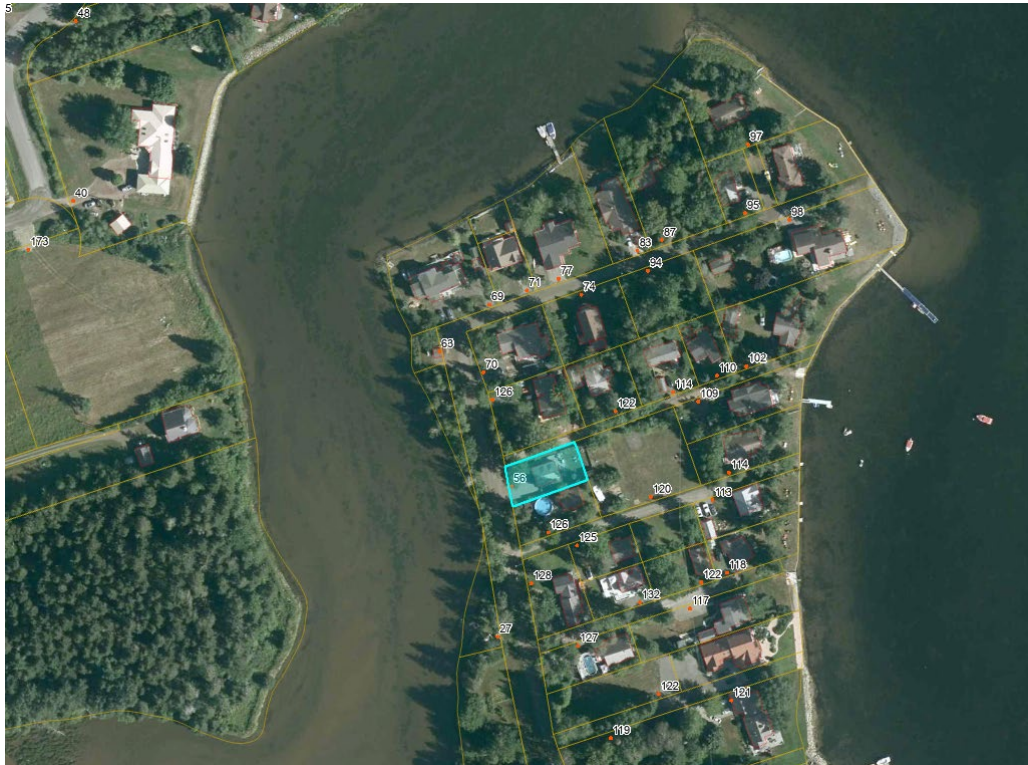
**Shediac**

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

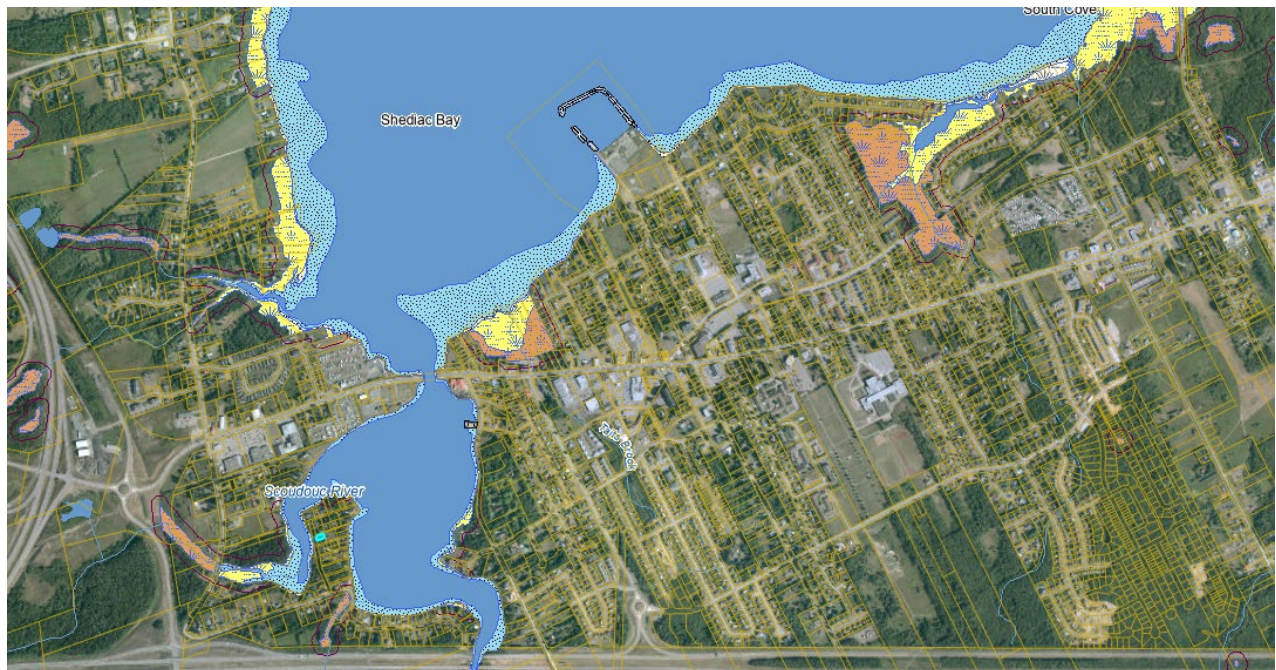
**Tantramar**

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

## Aerial Map / Carte Aérienne



## Aerial Map 2 / Carte Aérienne 2



### Main / Principal

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

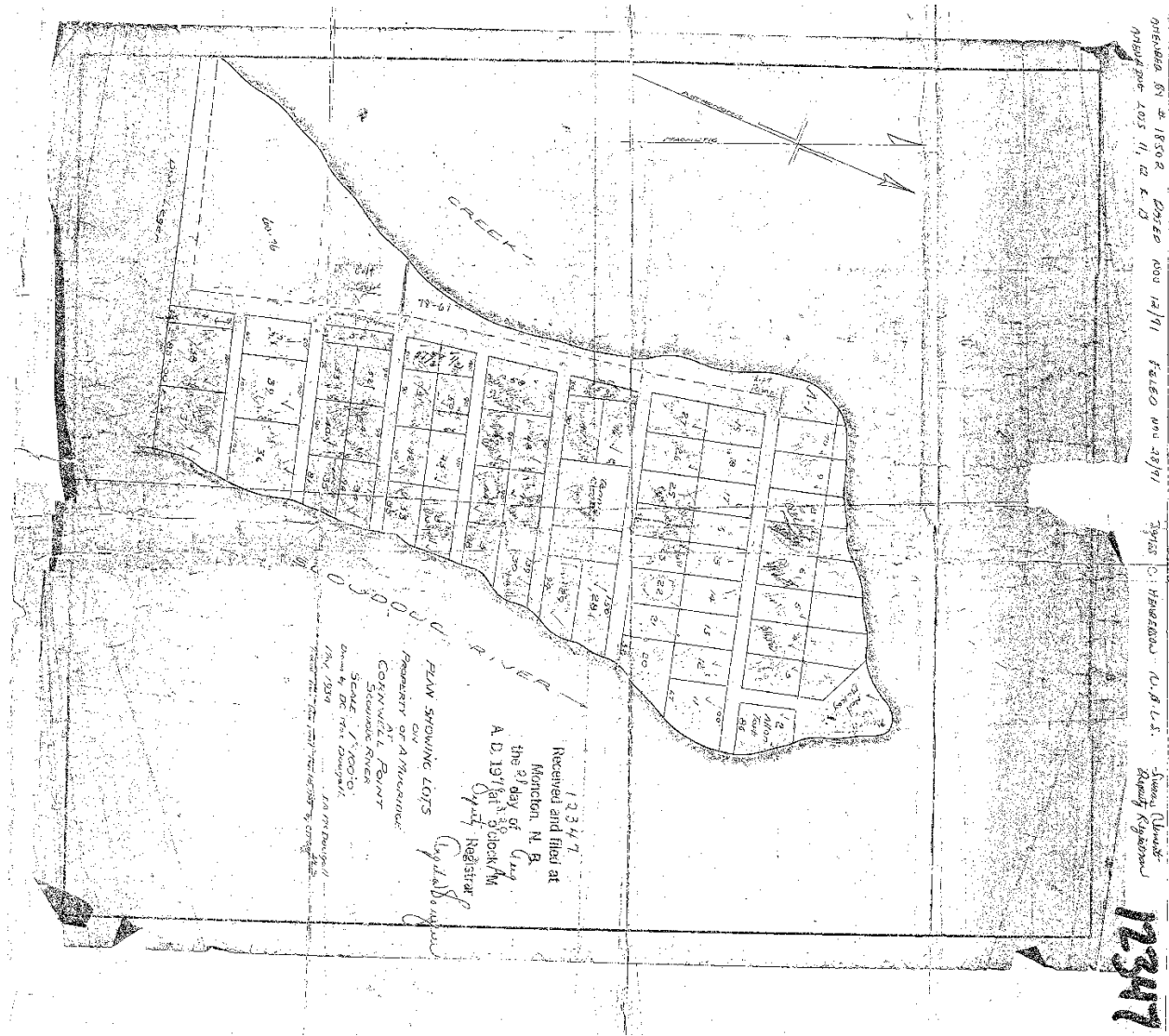
### Shediac

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

### Tantramar

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

Subdivision Plan / Plan de Lotissement

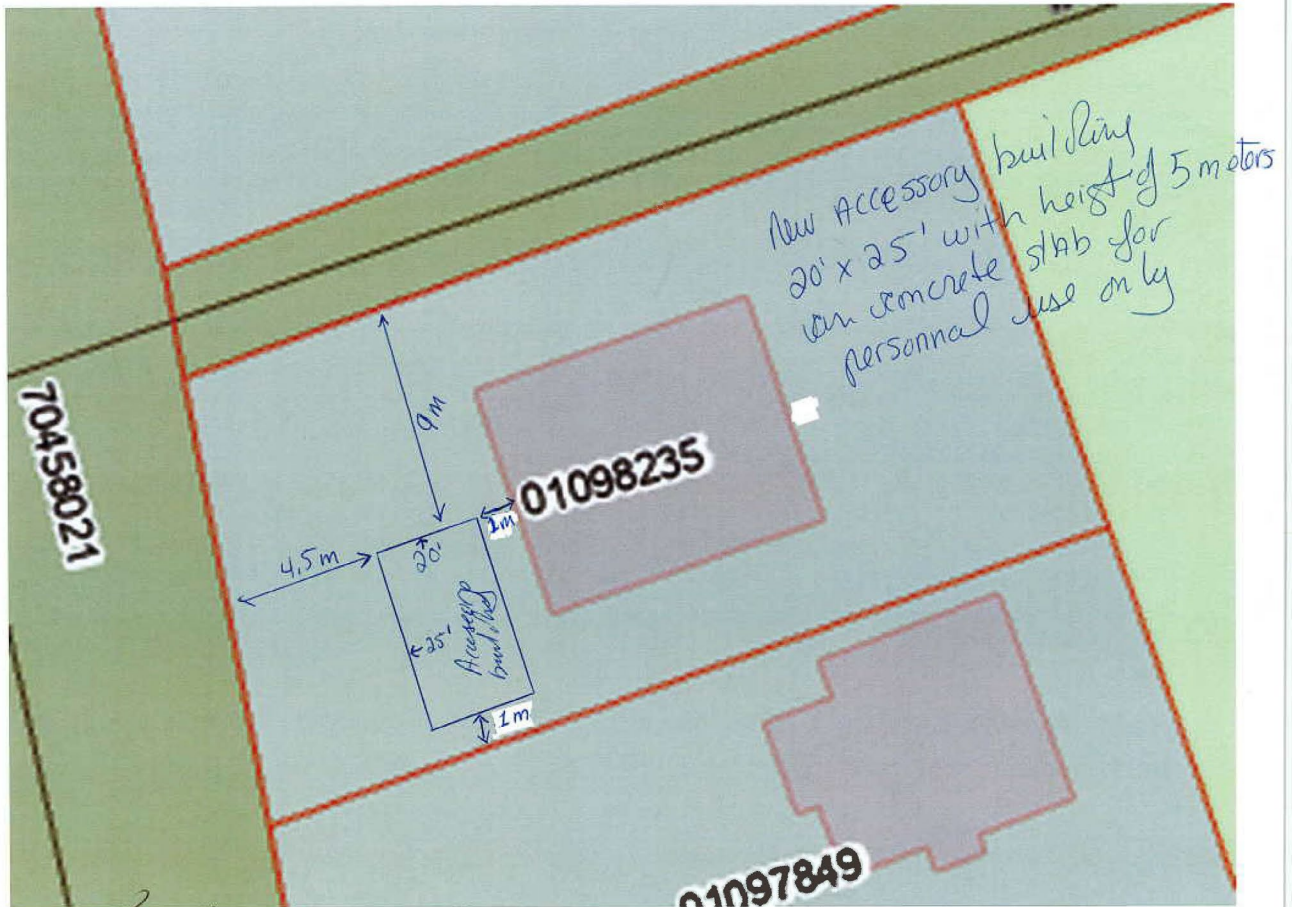


**Main / Principal**  
1234 rue Main Street, Suite 200  
Moncton, NB E1C 1H7  
(506) 382-5386

**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 de Localisation



*Ray Q March 23, 2006*

**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

Cour avant et de flanc diagramme / Diagram of the front and flank yard



**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 Photos (07/04/2026)



---

**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