

**Shediac Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Shediac**

Monday, August 31, 2020 / Le lundi 31 août, 2020

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

File number / Numéro du fichier 20-1489

From / De :



Dylan Geldart

Development Officer / Agent
d'aménagement

Reviewed by / Révisé par :



Phil Robichaud

Development Officer / Agent
d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

Denis Roger Boudreau

Landowner / Propriétaire :

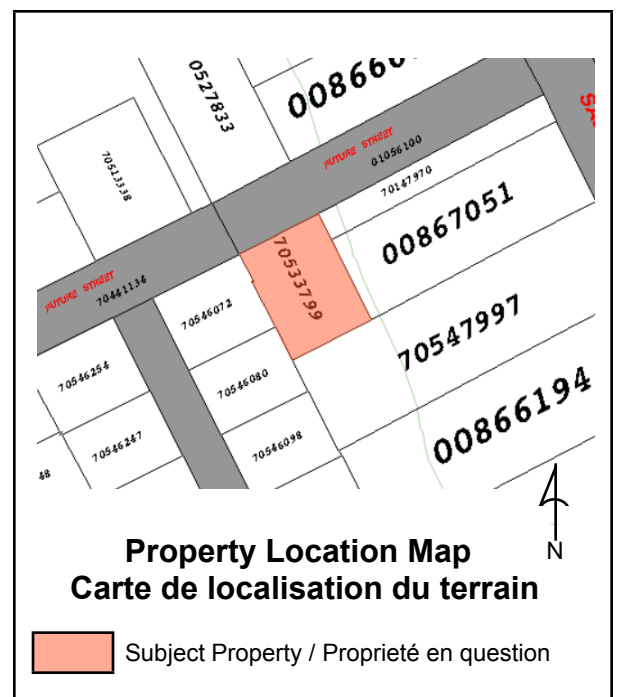
Denis Roger Boudreau

Proposal / Demande :

Variance to reduce rear yard setback for deck and fence to enclose swimming pool. / *Demande de dérogation afin de réduire la marge de retrait de la cour arrière minimum pour une terrasse et une clôture pour enfermer une piscine.*

Required rear yard setback: 6 meters / *Recul requis pour une cour arrière : 6 mètres*

Proposed rear yard setback: 3.35 meters. / *Recul proposé pour la cour arrière : 3.35 mètres.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70533799

Lot Size / Grandeur du lot: 1248 sq. m.

Location / Endroit :

203 Breaux Bridge Street, Ville de Shediac / Town of Shediac

Current Use / Usage présent :

Residential - Single Unit Dwelling / *Résidentielle - Maison Unifamiliale*

Zoning / Zonage :

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

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

Residential

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Zoning: Low Density Residential (R1) - Uses: Single Unit Dwellings / *Zonage: résidentielle a faible densité (R1) // Usages: maison unifamiliale*

Municipal Servicing / Services municipaux:

Public Water and Sewer / Réseaux d'eau et d'égout public

Access-Egress / Accès/Sortie :

rue Breau-Bridge Street

Policies / Politiques

Shediac Municipal Plan / Plan municipale de Shediac

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

1. 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. / *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.*

3. Council's policy is to favour the insertion of buildings in boroughs that will improve the boroughs' appearance thanks to its design. / *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.*

5. Council's policy is to assure that the provisions of the sub-division and zoning by-laws emphasize top quality urban design. / *Le Conseil a pour principe de s'assurer que les dispositions relatives aux arrêtés de zonage et de lotissement mettent l'emphase sur un design urbain de première qualité.*

7.10.2 Proposals related to the Contemporary West Borough / Propositions relatives à l'arrondissement Contemporain Ouest:

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

4. It is proposed that the town develop design standards to ensure that new residential developments are properly integrated into the environment. / *Il est proposé que la ville élabore des normes de design afin de s'assurer que les nouveaux développements résidentiels seront bien intégrés dans leur environnement.*

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

Town of Shediac Zoning By-Law / Arrêté de zonage de la Ville de Shediac

Lot line, rear means the lot line farthest from or opposite to the front lot line; (limite arrière) / **Limite arrière** désigne la limite la plus éloignée de l'alignement; (lot line, rear)

9.4 Yards for a main building or structure / Cours attenantes aux constructions ou bâtiments principaux

Subject to the general provisions, it is prohibited to place, erect or alter a building or a structure if it is: / *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) less than 5 metres from the street line; / *à moins de 5 mètres de l'alignement;*

b) more than 6.5 metres from the street line except for in the case of a flag lot; / *à plus de 6,5 mètre de l'alignement sauf dans le cas d'un lot en drapeau;*

c) less than 1.5 metres from a side lot line and less than 3 metres from the opposite side lot line; / *à moins de 1,5 mètre d'une limite latérale du lot et à moins de 3 mètres de la limite latérale opposée;*

d) less than 6 metres from the rear lot line. / *à moins de 6 mètres de la limite arrière.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff contacted the Town's General Manager and Director of Municipal Operations for comments. / *Le personnel a communiqué avec le directeur général de la ville et le directeur des opérations municipales pour obtenir des commentaires.*

Discussion

On August 4th, the applicant submitted a variance request to reduce the rear yard setback for a deck and fence that will enclose a swimming pool. The proposed deck and fence will be attached to an existing deck that is part of the main dwelling. Subject to Section 9.4 of the Town of Shediac Zoning By-law, the minimum setback for a main building or structure is 6m. The applicant is proposing 3.35m; triggering the need for a variance. When accessing a variance, the Community Planning Act provides the following criteria: / *Le 4 août, le requérant a présenté une demande de dérogation pour réduire le retrait de la cour arrière pour une terrasse et une clôture pour enfermer une piscine. La terrasse et la clôture proposées seront attachées à une terrasse existante qui fait partie de l'habitation principale. Sous réserve de l'article 9.4 du règlement de zonage de la ville de Shediac, la marge de recul minimale pour un bâtiment principal ou une structure est de 6 m. Le requérant propose 3,35 m; déclenchant le besoin d'une dérogation. Lors de l'examen d'une dérogation, la loi sur l'urbanisme fournit les critères suivants:*

1. Is it reasonable? / Est-ce que la demande est raisonnable?

When considering whether a request is reasonable or unreasonable, staff must consider the existing conditions of a property (i.e. the location, shape, topography, etc.) and determine if the project is modifiable to the extent to preclude the need for a variance. // *Lorsqu'il on évalue si une demande est raisonnable ou déraisonnable, le personnel doit tenir compte des conditions existantes d'une propriété (l'emplacement, la forme, la topographie, etc.) et déterminer si le projet est modifiable dans la mesure nécessaire pour exclure la besoin d'une dérogation.*

There is no evidence to suggest that it would be impossible to modify or redesign the project to meet the setback requirements of the By-law. Staff is of the opinion that this variance is unreasonable as the development is capable of complying with the requirements of the By-law through making minor changes to the proposal. / *Il n'y a aucune preuve suggérant qu'il serait impossible de modifier le projet pour répondre aux exigences de retrait du règlement. Le personnel est d'avis que cet demande est déraisonnable car l'aménagement est capable de se conformer aux exigences du règlement en apportant des modifications mineures à la proposition.*

2. Is it desirable for the development of the property? / Est-ce que le demande est souhaitable pour le développement d'une parcelle de terrain?

The applicant is proposing to build a deck and fence to enclose a pool. / *Le demandeur propose de construire une terrasse et une clôture pour enfermer une piscine.*

Staff is of the opinion that this development is desirable for the immediate property. / *Le personnel est d'avis que ce développement est souhaitable pour la propriété immédiate.*

3. Is it within the general intent of the zoning By-law? Est-ce que le demande conforme à l'intention générale de l'arrêté de zonage?

Rear yard setbacks serve many purposes. They provide an aesthetic purpose; requiring uniform spacing between similar land uses. They provide a public safety purpose; requiring fire separation between structures, amongst many others. The proposition of a variance in this case detracts from the general intent of the rear yard setback and sets a precedent for future development. / *Les retraits de cour arrière servent plusieurs objectif. Ils servent un objectif esthétique; exigeant un espacement uniforme entre des utilisations similaires des terres. Ils servent un objectif de sécurité publique; exigeant une séparation coupe-feu entre les structures, entre autres. La proposition d'une dérogation dans ce cas ne respecte pas l'intention générale du retrait de la cour arrière et crée un précédent pour le développement futur.*

Staff is of the opinion that the request is not within the general intent of the zoning By-law. / *Le personnel est d'avis que la demande n'est pas conforme à l'intention générale du règlement de zonage.*

4. Is it within the general intent of the Municipal Plan? / Est-ce que le demande conforme à

l'intention générale du plan municipal?

The policies and proposals outlined in the Municipal Plan encourage residential development to “follow the general provisions in terms of design, as shown in the zoning By-law”. Nevertheless, this does not prevent the committee’s authority from granting variance when appropriate. / *Les politiques et propositions décrites dans le plan municipal encouragent le développement résidentiel à «suivre les dispositions générales en matière de design tel qu’indiqué dans l’arrêté de zonage». Cela n’empêche pas l’autorité du comité d’accorder une dérogation le cas échéant.*

Staff is of the opinion that the request is not within the general intent of the Municipal Plan. / *Le personnel est d’avis que la demande n’est pas conforme à l’intention générale du plan municipal.*

Public Notice / Avis public

A public notice was sent to property owners within a 60 meter radius of the subject property. / *Un avis a été envoyé aux propriétaires des lots dans un rayon de 60 mètres autour du lot concerné.*

Legal Authority / Autorité légale

Community Planning Act 2017, c. 19 / Loi sur l’urbanisme 2017, ch. 19

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 / *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: / *réglementer pour toute zone :*

(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, / *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,*

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) 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 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 Shediac Planning Review and Adjustment Committee refuses the variance to reduce the required rear yard setback from 6m to 3.35m because the variance does not follow the guidelines for a reasonable variance. / *Le personnel recommande respectueusement que le révision de la planification de Shediac refuse le demande de dérogation pour réduire le retrait de cour arrière requis de 6 m à 3,35 mètres.*

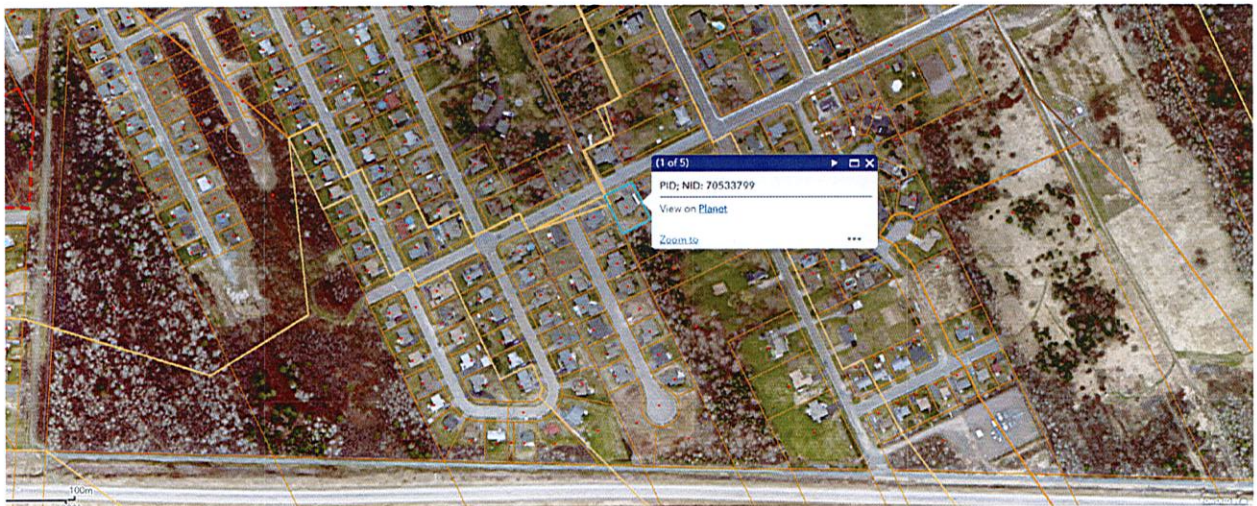
Note: This report was written in english and translated to a bilingual document. Where a conflict exists between the two languages, the language the report was written shall prevail. / **Note:** *ce rapport a été rédigé en anglais et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues,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



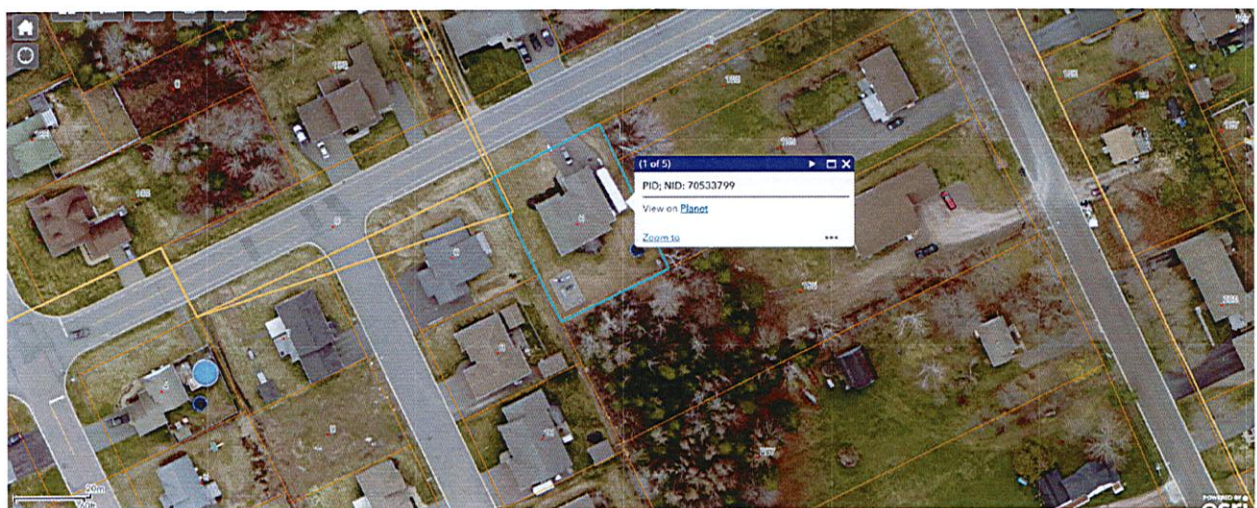
Zoning Map / Carte de Zonage



Aerial Map / Carte Aérienne



Aerial Map 2 / Carte Aérienne 2





Site Plan / Plan de Localisation

Contact:
 Denis et Linda Boudreau
 203 Breaux Bridge
 Shediac, NB
 E4P 2M3
 Cell: 531-5008 (Denis)

Hight of deck:
 Left: 4'5"
 Right: 4'
 Back: 4'

Hight of Fence from deck:
 Left: 6 ft
 Right: 4 ft
 Back: 4 ft

Distance from property line
 Right: 30 ft
 Left: 37 ft
 Back: 11 ft

