

**Shediac Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Shediac**
Monday, November 30, 2020 / Le lundi 30 novembre, 2020

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

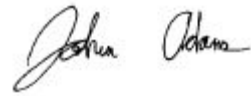
File number / Numéro du fichier 20-1853

From / De :



Phil Robichaud
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Joshua Adams
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

Gerry Lirette Club Boishebert Inc.

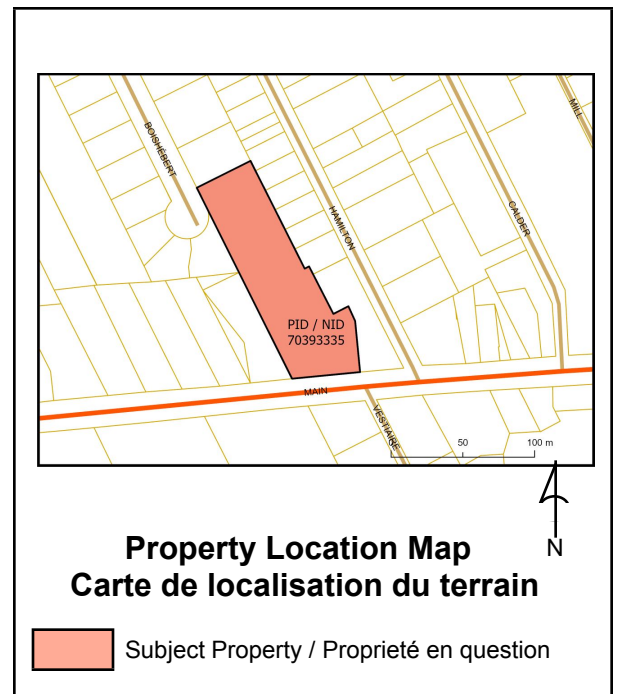
Landowner / Propriétaire :

Gerry Lirette Club Boishebert Inc.

Proposal / Demande :

Demande de dérogation pour augmenter la hauteur maximum permise pour une nouvelle enseigne autonome / *Variance request to increase the maximum permitted height for a new free standing sign*

Demande de dérogation pour permettre une section de l'enseigne à être fabriqué en plastique. / *Variance request to permit a section of the sign to be made with plastic.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70393335

Lot Size / Grandeur du lot: 7182.2 m² (1.77 acres)

Location / Endroit :

322 rue Main Street, Ville de Shediac / Town of Shediac

Current Use / Usage présent :

Commercial

Zoning / Zonage :

CC - Commerce central

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

Commercial / Commercial

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Usages : commerciales (offices, restaurants, vente de détail, etc.) et résidentiel (habitations unifamiliales) / Uses: Commercial (offices, restaurants, retail stores, etc.) and residential (single family dwellings)

Zonage : Commerce central (CC) et Résidentiel à haute densité (R3) / *Zoning: Central Commercial (CC) and High Density Residential (R3)*

Municipal Servicing / Services municipaux:

Eau potable et égout sanitaire / *Potable water and sanitary sewer*

Access-Egress / Accès/Sortie :

rue Main Street

Policies / Politiques

Plan municipal de Shediac / *Shediac Municipal Plan*

3.2.11 Le design urbain / *3.2.11 Urban design*

Principes / *Policies*

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. / *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.*
2. Le Conseil a pour principe de s'assurer que tout nouveau développement au centre-ville se conforme aux lignes directrices qui font partie de la zone CC de l'arrêté de zonage / *2. Council's policy is to assure that all new development in the downtown core are in accordance with the CC zone guidelines that are part of the zoning by-law.*
4. Le Conseil a pour principe de protéger et mettre en valeur les perspectives visuelles intéressantes / *4. Council's policy is to protect and showcase interesting visual perspectives*
5. 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. / *5. Council's policy is to assure that the provisions of the sub-division and zoning by-laws emphasize top quality urban design.*

7.1.2 Propositions relatives à l'arrondissement Centre-Ville: / *7.1.2 Proposals related to the Downtown borough:*

1. Il est proposé qu'un plan directeur d'aménagement pour le centre-ville soit adopté au cours des deux premières années de l'adoption du plan d'aménagement municipal de la ville de Shediac. Ce plan directeur consistera à énumérer une série de lignes directrices concernant, entre autres, l'affichage, les matériaux de construction et les coloris des bâtiments, le mobilier urbain, l'aménagement paysagé, les normes de stationnement, problème de circulation, programme de foresterie urbaine, etc. / *It is proposed to adopt a master development plan for the downtown area during the first two years after passing the Town of Shediac's Municipal Development Plan. This master plan will consist of listing a series of guidelines related to, amongst other things, signage, construction materials, and building colour schemes, street fittings, landscaping, parking standards, traffic problems, urban forestry programs, etc.*
2. Il est proposé que le Conseil impose par le biais de l'arrêté de zonage, des normes de design urbain et d'aménagement paysager ainsi que veiller à ce que les nuisances sur les arrondissements limitrophes soient atténuées. / *It is proposed that Council enforce, by means of the zoning by-law, urban design and landscaping standards, as well as insure that nuisances to surrounding boroughs be mitigated.*
3. Il est proposé d'inviter les promoteurs à exploiter les concepts liés à la philosophie du design pour la conservation dans leur développement. / *It is proposed to invite developers to take advantage of concepts related to the conservation design philosophy in their development.*

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

Arrêté de zonage de Shediac / *Shediac Zoning By-Law*

36 Réglementation sur l'affichage / *Signage regulations*

Affiche autonome / *Freestanding sign*

36.5 Une affiche autonome est permise dans une zone résidentielle et commerce central afin d'annoncer un commerce ou un usage secondaire, en autant que les conditions suivantes soient respectées : / *A freestanding sign shall be permitted in a Residential zone or a Central Commercial zone to indicate a business or a secondary use, provided that the following conditions are met:*

- a) une hauteur maximale de 1,5 mètre dans une zone résidentielle et 2 mètre dans la zone commerce central; / *a maximum height of 1.5 metres in a Residential zone and 2 metres in a Central Commercial zone;*
- b) une surface maximale de 1 mètre carré dans une zone résidentielle et de 2 mètres carrés dans la zone commerce central; / *a maximum gross surface area of 1 square metre in a Residential zone and 2 square metres in a Central Commercial zone;*
- c) nonobstant le paragraphe 36.15, l'affiche doit être à une marge de retrait minimal de 1 mètre des limites de propriété; (Arrêté Z-14-44-13Z) / *notwithstanding Section 36.15, the sign shall have a minimum setback of 1 metre from the property lines; (By-law Z-14-44-13Z)*
- d) elle doit être fabriquée mais, sans se limiter à celle-ci, selon la liste de matériaux suivants: / *it shall be constructed with, but not limited to, the following materials:*
 - (i) la brique; / *brick;*
 - (ii) la maçonnerie; / *masonry;*
 - (iii) le placage de brique ou de béton; / *brick or concrete veneer;*
 - (iv) la vitre; / *glass;*
 - (v) le bois; / *wood;*
 - (vi) le bardeau; et / *shingles; and*
 - (vii) le stucco. / *stucco.*
- e) aucune illumination sur l'affiche dans les zones résidentielle; / *no illuminated signs shall be permitted in Residential zones;*
- f) limité à une (1) affiche par commerce / *limited to one (1) sign per business*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Le Directeur général et Secrétaire municipal a été consulté. No objections or comments to the request / *The General Manager and Clerk was consulted. No objections or comments on the request.*

Le Directeur des Opérations municipal a été consulté. Commentaires au nom de l'opération municipale : l'espace est pas mal restreint entre les deux édifices civiques 322 et 326/328; s'assurer que l'enseigne permanente ne cause pas de problèmes de visibilité. / *The Director of Municipal Operations was consulted. / Comments on behalf of the municipal operation: space is quite limited between the two civic buildings 322 and 326/328; ensure that the permanent sign does not cause visibility problems.*

La Commission des Égouts Shédiac et Banlieue a été consultée / *The Greater Shédiac Sewerage Commission was consulted*

Centre-ville Shédiac inc. a été consulté / *Shédiac Downtown Inc was consulted*

Discussion

Le Club Boishébert a fait une demande auprès de la Commission de services régionaux sud-est pour une nouvelle enseigne autonome à 322, rue Main à Shédiac (NID 70393335). L'enseigne proposée est pour remplacer l'enseigne temporaire existante. Elle aurait une hauteur de 3,05 mètres (10 pieds) et une superficie de 1,37 mètre x 1,37 mètre (4,5 pieds x 4,5 pieds). Une section de l'enseigne proposée est utilisée pour des messages avec des lettres modifiables. Cette section serait fabriquée en plastique. Le

reste de l'enseigne serait en bois. / *Club Boishébert made a request to the Southeast Regional Service Commission for a new freestanding sign at 322 Main Street in Shediac (PID 70393335). The proposed sign is to replace the existing temporary sign. It is said to have a height of 3.05 meters (10 feet) and an area of 1.37 meters x 1.37 meters (4.5 feet x 4.5 feet). A section of the proposed sign is used for messages with modifiable letters. This section would be made of plastic. The rest of the sign would be made of wood.*

Ce projet se trouve dans l'arrondissement Centre-ville et dans la zone Commerce centrale (CC) de la Ville de Shediac. Dans l'Arrêté de zonage, il y a des provisions spéciales pour des enseignes dans le centre-ville. L'enseigne autonome proposée par le club Boishébert n'est pas conforme à deux articles pour des enseignes dans le centre-ville. La première dérogation est pour la hauteur (36.5 a)). La hauteur proposée de 3,05 mètres (10 pieds) ne respecte pas la hauteur maximum permise de 2 mètres. La deuxième dérogation est concernant les matériaux de l'enseigne (36.5 d)). Une section de l'enseigne proposée est en plastique et ne respecte pas les exigences sur les matériaux requis. / *This project is located in the Downtown borough and in the Central Commerce (CC) zone of the Town of Shediac. In the Zoning By-law, there are special provisions for signs in the downtown. The freestanding sign proposed by the Boishébert club does not comply with two sections for signs in the downtown. The first variance is for the height (36.5 a)). The proposed height of 3.05 meters (10 feet) does not respect the maximum permitted height of 2 meters. The second variance concerns the materials of the sign (36.5 d)). One section of the proposed sign is plastic and does not meet the material requirements.*

L'intention du règlement pour la dimension, le montant et le type de matériaux pour des enseignes sont pour améliorer l'esthétique, la qualité et l'apparence dans la Ville de Shediac. Aussi, l'intention est d'assurer que les nouvelles enseignes suivent des standards uniformes et pour ne pas déborder les conducteurs et les piétons avec de la pollution visuelle. Il y a plusieurs principes dans le Plan municipal qui supporte le design urbain dans la Ville de Shediac, surtout dans le Centre-Ville. Le plan encourage et impose l'implantation d'exigences pour l'esthétique dans le centre-ville de Shediac. Il est évident que les provisions sur le design urbain ont été mises en place pour protéger et mettre en valeur le visuel. Les principes sont clairs que les standards mis en place pour le centre-ville devraient être respectés. / *The intent of the by-law for the size, amount and type of material for signs is to improve aesthetics, quality and appearance in the Town of Shediac. Also, the intention is to ensure that the new signs follow uniform standards and not to overwhelm drivers and pedestrians with visual pollution. There are several policies in the Municipal Plan which supports urban design in the Town of Shediac, especially in the Downtown area. The plan encourages and enforces the implementation of aesthetic requirements in downtown Shediac. The provisions on urban design have been put in place to protect and enhance the visuals. The policies are clear that the standards put in place for the downtown should be respected.*

Lorsque l'on examine si une demande est raisonnable ou non, le personnel doit considérer les conditions existantes de la propriété et déterminer si le projet est modifiable pour exclure le besoin d'une dérogation. La hauteur proposée pour l'enseigne est au-dessus de 50% de la hauteur permise. Une augmentation de 50% n'est typiquement pas une dérogation mineure ou raisonnable. L'enseigne pourrait être réduite en hauteur pour respecter l'arrêté de zonage. En ce qui concerne le type de matériaux de l'enseigne, le plastique n'est pas un matériau permis. Le requérant pourrait modifier l'enseigne pour qu'il soit construit complètement en matériaux conformes à l'arrêté. / *When considering whether a request is reasonable or not, staff should consider the existing conditions of the property and determine if the project is modifiable to exclude the need for a waiver. The height proposed for the sign is above 50% of the permitted height. A 50% increase is typically not a minor or reasonable variance. The sign could be reduced in height to comply with the zoning by-law. Regarding the type of sign materials, plastic is not a permitted material. The applicant could modify the sign so that it is completely constructed of materials in accordance with the by-law.*

Il est possible de modifier le projet pour que le règlement sur les enseignes soit respecté et qu'il soit uniforme aux autres nouvelles enseignes dans le centre-ville de la Ville de Shediac. La dérogation est significative et ne respecte simplement pas l'arrêté. Le personnel ne peut pas raisonnablement confirmer que cette demande respecte l'intention générale de l'arrêté de zonage et du Plan municipal de la Ville de Shediac, alors le personnel recommande au Comité de refuser cette demande de dérogation. / *It is possible to modify the project so that the sign regulation is respected and that it is uniform with the other new signs in the downtown area of the Town of Shediac. The variance is significant and simply does not comply with the by-law. Staff cannot reasonably confirm that this request meets the general intent of the Zoning By-law and Municipal Plan for the Town of Shediac, so staff recommend that the*

Committee deny this exemption request.

Public Notice / Avis public

Notices were sent to neighboring properties November 16, 2020 / *Des avis ont été envoyés aux propriétés avoisinantes le 16 novembre 2020*

Legal Authority / Autorité légale

Lois sur l'urbanisme / *Community Planning Act*

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*

(xiii) l'emplacement, les dimensions, les normes de construction et l'objet des panneaux et affiches publicitaires, / *(xiii) the location, dimensions, standards of construction and purposes of advertising signs and billboards,*

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

55(1) Sous réserve des modalités et des conditions qu'il juge indiquées, le comité consultatif ou la commission de services régionaux peut autoriser : / *55(1) 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. / *(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.*

Recommendation / Recommandation

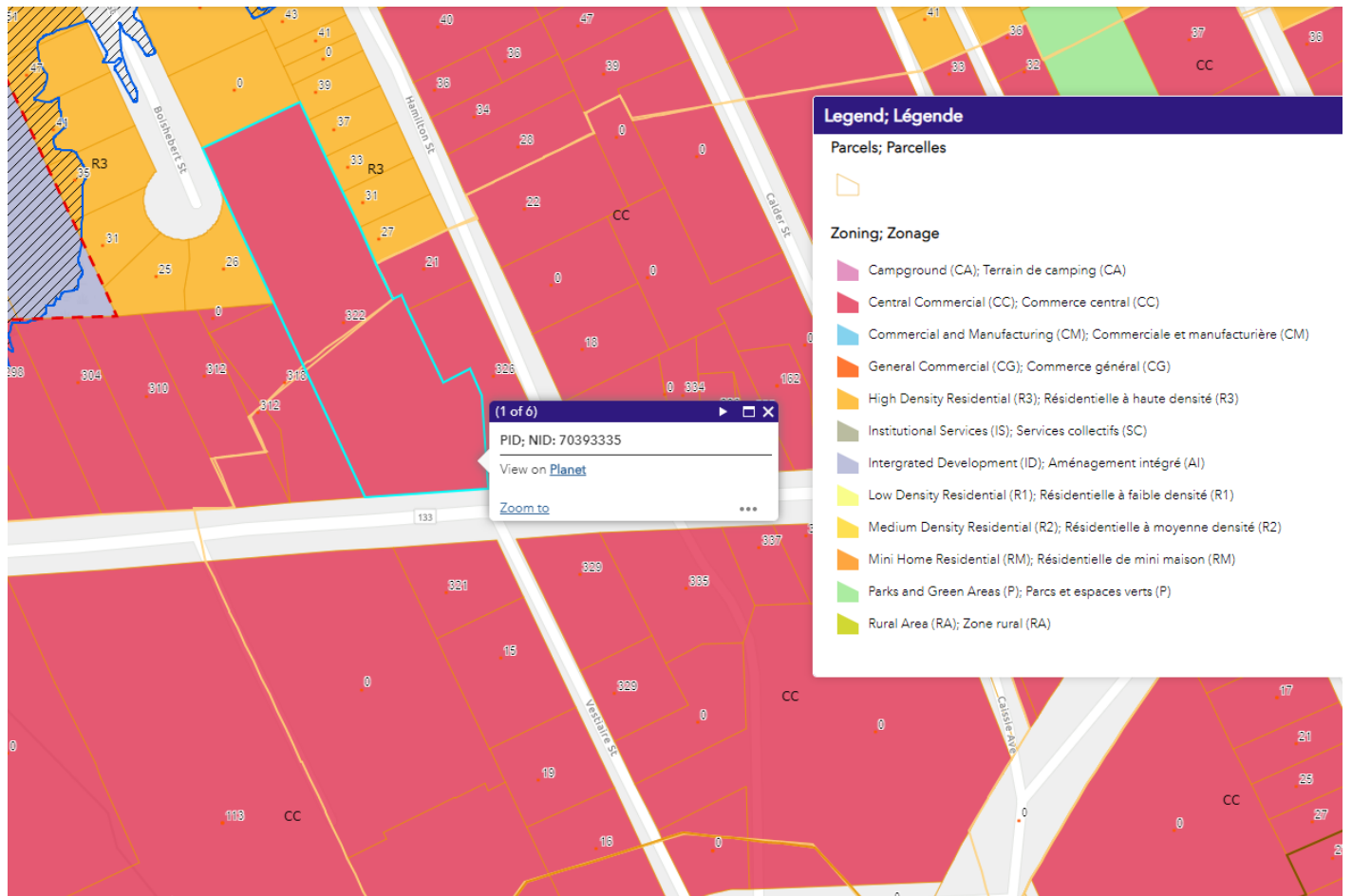
Le personnel recommande au Comité de révision de la planification de Shediac que la demande de dérogation par Club Boishébert Inc. pour augmenter la hauteur maximum pour un enseigne autoportant à 3.04 mètres, situé à 322, rue Main, Shediac et connue sous le NID 70393335 soit REFUSÉ parce que la demande n'est pas raisonnable, n'est pas mineur et ne respecte pas l'intention de l'arrêté de zonage. / *Staff recommends to the Shediac Planning Review and Adjustment Committee that the variance request by Club Boishébert Inc. to increase the maximum height for a free-standing sign to 3.04 meters, located at 322 Main Street, Shediac and known as PID 70393335 be DENIED because the request is unreasonable, is not minor and does not respect the intent of the zoning by-law.*

Le personnel recommande au Comité de révision de la planification de Shediac que la demande de dérogation par Club Boishébert Inc. pour fabriquer une section d'un enseigne autonome en plastique, situé à 322, rue Main, Shediac et connue sous le NID 70393335 soit REFUSÉ parce que la demande n'est pas raisonnable, n'est pas mineur et ne respecte pas l'intention de l'arrêté de zonage. / *Staff recommends to the Shediac Planning Review and Adjustment Committee that the variance request by Club Boishébert Inc. to fabricate a portion of the sign in plastic, located at 322 Main Street, Shediac*

and known as PID 70393335 be DENIED because the request is unreasonable, is not minor and does not respect the intent of the zoning by-law.

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



Aerial Map / Vue aérienne



Moncton
 1234 rue Main Street
 Unit/unité 200
 Moncton, NB E1C 1H7
 Tel/tél : 506-382-5386

Shediac
 815A rue Bombardier Street
 Route 15, Exit/sortie 37
 Shediac, NB E4P 1H9
 Tel/tél : 506-533-3637

Sackville
 112 rue Main Street
 Unit/unité C
 Sackville, NB E4L 0C3
 Tel/tél : 506-364-4701

Site plan / Plan de localisation

20-1853



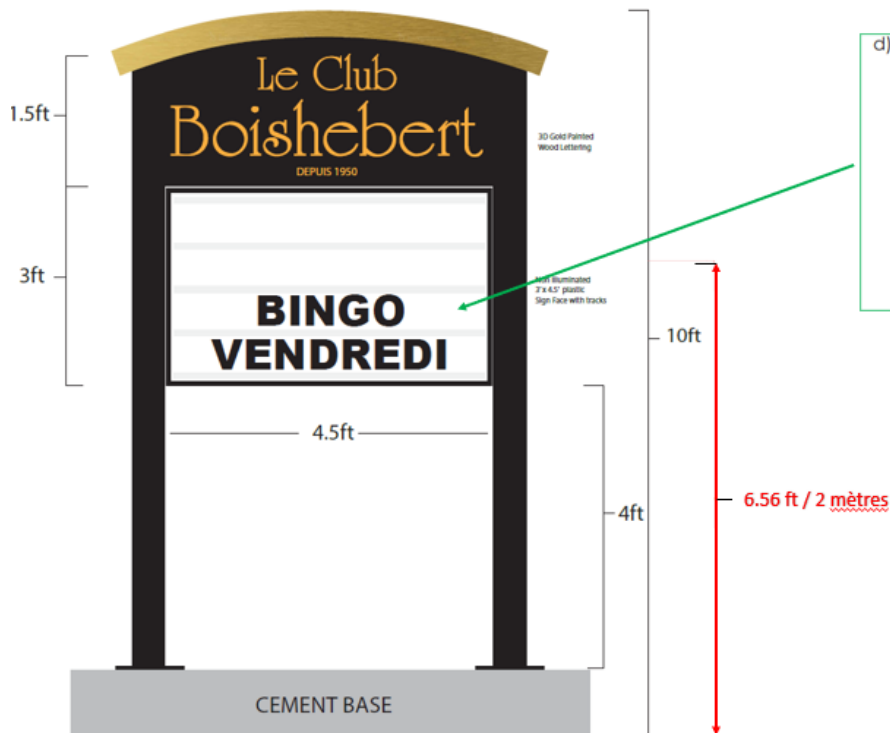
PID 7039335

312 Main Street, Shediac

Proposal: New Free standing sign.

Sign: Wood Street Date: 3 Sept. 2024

Gerard Linette



- d) elle doit être fabriquée mais, sans se limiter à celle-ci, selon la liste de matériaux suivants:
- (i) la brique;
 - (ii) la maçonnerie;
 - (iii) le placage de brique ou de béton;
 - (iv) la vitre;
 - (v) le bois;
 - (vi) le bardeau; et
 - (vii) le stucco.

Plastique n'est pas permis

36.5 ■ Une affiche autonome est permise dans une zone résidentielle et commerce central afin d'annoncer un commerce ou un usage secondaire, en autant que les conditions suivantes soient respectées :

a) une hauteur maximale de 1,5 mètre dans une zone résidentielle et 2 mètre dans la zone commerce central;

3.44 pieds (50%) plus grand





Moncton

1234 rue Main Street
Unit/unité 200
Moncton, NB E1C 1H7
Tel/tél : 506-382-5386

Shediac

815A rue Bombardier Street
Route 15, Exit/sortie 37
Shediac, NB E4P 1H9
Tel/tél : 506-533-3637

Sackville

112 rue Main Street
Unit/unité C
Sackville, NB E4L 0C3
Tel/tél : 506-364-4701