

**Shediac Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Shediac**
Monday, February 22, 2021 / Le lundi 22 février, 2021

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

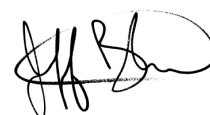
File number / Numéro du fichier 20-2590

From / De :



Dylan Geldart
Development Officer / Agent
d'aménagement

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau
Development Officer / Agent
d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

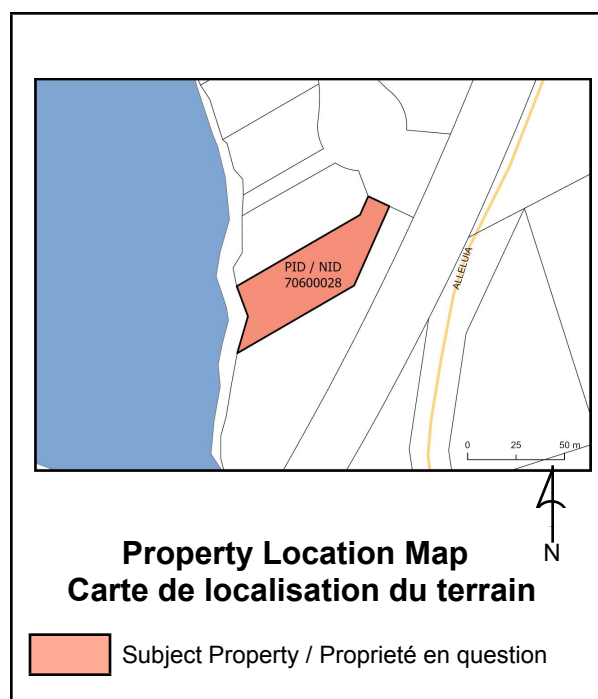
Shaun Laurie McDonald BM Home Builders Inc.

Landowner / Propriétaire :

Shaun Laurie McDonald

Proposal / Demande :

Variance to allow an accessory building in the front yard of a main building and to increase the maximum height of the accessory building from 5 meters to 6.11 meters. //
Dérogation pour permettre un bâtiment accessoire dans la cour avant d'un bâtiment principal et pour augmenter la hauteur maximale du bâtiment accessoire de 5 mètres à 6,11 mètres.



Site Information / Information du site

PID / NID: 70600028

Lot Size / Grandeur du lot: 2382 m²

Location / Endroit :

141-341 Riverside Drive, Ville de Shediac / Town of Shediac

Current Use / Usage présent :

Residential // *Résidentielle*

Zoning / Zonage :

ID // *AI*

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

Residential // *Résidentielle*

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding Uses: Residential Lands // *Utilisations des environs: Résidentielle*

Surrounding Zoning: Integrated Development (ID) // *Zonage des environs: Aménagement intégré (AI)*

Municipal Servicing / Services municipaux:

Public water and sewer // *Eau et égout publics*

Access-Egress / Accès/Sortie :

Promenade Riverside Drive

Policies / Politiques

Shediac Municipal Plan // Plan municipal de Shediac

7.5.2 Proposals related to the Scoudouc River Borough: // Propositions relatives à l'arrondissement Rivière Scoudouc:

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.*

3. It is proposed to allow new residential developments that are in harmony with the borough's distinctive features as it relates to the urban framework. // *Il est proposé de permettre de nouveaux développements résidentiels qui s'harmonisent avec les caractéristiques propres de l'arrondissement en matière de la trame urbaine.*

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

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.*

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

Height means the vertical distance measured from the average finished ground level to the highest point of the roof surface, excluding air conditioning equipment, elevators, etc.; / *Hauteur désigne la distance verticale entre le niveau fini moyen du sol jusqu'au point le plus élevé de la surface du toit excluant les équipements air climatisé, élévateurs, etc.;*

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; // *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*

9.6 Accessory Buildings and Structures // Bâtiments et constructions accessoires

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

a) exceed a height of 5 metres; // *avoir une hauteur supérieure à 5 mètres;*

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

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

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff contacted the Town's General Manager, Director of Municipal Operations, and the Greater Shediac

Sewerage Commission for comments. // *Le personnel a communiqué avec le directeur général de la ville, le directeur des opérations municipales, et la Commission des Égouts et Bonlieues pour obtenir des commentaires.*

The Town's General Manager, Director of Municipal Operations, and Greater Shediac Sewerage Commission had no objections to the request. / *Le directeur général de la ville, le directeur des opérations municipales, et la Commission des Égouts et Bonlieues n'a pas d'objection à la demande.*

Discussion

The subject property is known municipally as 141 Riverside Drive, located within the Scoudouc River borough. The lot is approximately 43 feet in width, 275 feet in depth, and contains a one story single unit dwelling. Today, the applicant is proposing a new accessory building within the front yard, more specifically the area between the main dwelling and Riverside Drive. The proposed project will meet all the provisions set forth by the Town of Shediac Zoning By-law, with exception to the accessory buildings height and location. As, such, the applicant is requesting the following variances: // *La propriété en question est connue par la municipalité sous le nom de 141 promenade Riverside, située dans l'arrondissement de la Rivière Scoudouc. Le lot mesure environ 43 pieds de largeur, 275 pieds de profondeur, et contient une habitation unifamiliale à un étage. Aujourd'hui, la requérante propose un nouveau bâtiment accessoire dans la cour avant, plus précisément la zone entre le bâtiment principal et la promenade Riverside. Le projet proposé respectera toutes les dispositions énoncées par le règlement de zonage de la ville de Shediac, à l'exception de la hauteur et de l'emplacement des bâtiments accessoires. À ce titre, le demandeur demande les dérogations suivantes:*

1. Variance to allow an accessory building in the front yard of a main building. // *Dérogation pour permettre un bâtiment accessoire dans la cour avant d'un bâtiment principal*

2. Variance to increase the maximum height of an accessory building from 5 meters to 6.11 meters. // *Dérogation pour augmenter la hauteur maximale du bâtiment accessoire de 5 mètres à 6.11 mètres.*

Variance 1: Variance to allow an accessory building in the front yard of a main building. // Dérogation pour permettre un bâtiment accessoire dans la cour avant d'un bâtiment principal

When accessing the need for a variance, it is important to acknowledge existing conditions that make it difficult for proposed developments to meet the requirements of the zoning by-law. In this particular case, the subject property was rezoned in 2013. The current zoning of the subject property does not impose minimum/maximum setbacks for main buildings; therefore, the main building was set back further from the access than found in more traditional neighborhoods across the Town of Shediac. This was meant to accommodate the irregular shape of the lot, the topography of the land, and the lots proximity to the Scoudouc River. Such conditions have made it difficult for the applicant to meet the provisions of the zoning by-law that speak to the location of accessory buildings. With this in mind, staff has no concerns as it relates to the proposed location of the accessory building. // *Lors de l'évaluation du besoin d'une dérogation, il est important de reconnaître les conditions existantes qui font qu'il est difficile pour les aménagements proposés de répondre aux exigences du règlement de zonage. Dans ce cas particulier, la propriété en question a été rezonée en 2013. Le zonage actuel de la propriété en question n'impose pas de retrait minimum / maximum pour les bâtiments principaux; par conséquent, le bâtiment principal était plus éloigné de l'accès que dans les quartiers plus traditionnels de la ville de Shediac. Cela visait à tenir compte de la forme irrégulière du lot, de la topographie du terrain et de la proximité des lots avec la rivière Scoudouc. De telles conditions ont rendu difficile pour le demandeur de se conformer aux dispositions du règlement de zonage qui traitent de l'emplacement des bâtiments accessoires. Dans cet esprit, le personnel n'a aucune inquiétude en ce qui concerne l'emplacement proposé du bâtiment accessoire.*

Variance 2: Variance to increase the maximum height of an accessory building from 5 meters to 6.11 meters. // Dérogation pour augmenter la hauteur maximale du bâtiment accessoire de 5 mètres à 6.11 mètres.

The accessory building is subject to Section 9.6 of the Town of Shediac Zoning By-law which imposes a maximum height of 5 meters. To facilitate the development of the proposed detached garage, the applicant is requesting a variance to increase the maximum height from 5 meters to 6.11 meters. // *Le bâtiment accessoire est sujet à l'article 9.6 du règlement de zonage de la ville de Shediac qui impose une*

hauteur maximale de 5 mètres. Pour faciliter l'aménagement du garage détaché proposé, le demandeur demande une dérogation pour augmenter la hauteur maximale de 5 mètres à 6,11 mètres

Staff supports the variance request for the following reasons: // *Le personnel appuie la demande de dérogation pour les raisons suivantes:*

-The requested variance is minor in nature. The proposed accessory building would only be 1.11 meters higher than that regulated by the zoning by-law.; // *La dérogation demandée est de nature mineure. Le bâtiment accessoire proposé ne serait que de 1,11 mètre plus haut que celui réglementé par le règlement de zonage*

- The proposed accessory building will match the existing roof pitch and height of the existing house and will not exceed the height of neighboring properties.; // *Le bâtiment accessoire proposé correspondra à la pente et à la hauteur du toit existants de la maison existante et ne dépassera pas celle des propriétés voisines .;*

- The subject property is located to the West of Riverside Drive. The topography of the land is unique in that the elevation of the property is much lower than neighboring properties. As such, there are no anticipated impacts to neighboring views.; // *La propriété en question est située à l'ouest de Riverside Drive. La topographie du terrain est unique en ce que l'élévation de la propriété est bien inférieure à celle des propriétés voisines. En tant que tel, il n'y a aucun impact prévu sur les vues voisines.*

- Maximum heights imposed on accessory buildings are meant to discourage accessory buildings from being converted to secondary dwellings on the same lot. Considering that the second floor will have 5.9 feet in head space, there is little potential for this space to be converted into a secondary unit in the future.; // *Les hauteurs maximales imposées aux bâtiments accessoires visent à décourager les bâtiments accessoires d'être convertis en logements secondaires sur le même terrain. Étant donné que le deuxième étage aura 5,9 pieds d'espace libre, il y a peu de potentiel pour que cet espace soit converti en unité secondaire à l'avenir .;*

- The proposed accessory building will increase the lot coverage to 11%. Current zoning permits a total site coverage of 50%. Increasing the height of the accessory building will not negatively impact drainage from the subject property to neighboring properties.; // *Le bâtiment accessoire proposé augmentera la couverture du terrain à 11%. Le zonage actuel permet une couverture totale du site de 50%. L'augmentation de la hauteur du bâtiment accessoire n'aura pas d'incidence négative sur le drainage de la propriété en question vers les propriétés voisines .;*

- The development meets the side yard setback requirements of 1.5 meters; and // *Le développement répond aux exigences de retrait de cour latérale de 1,5 mètre; et*

- The development meets all other zoning regulations set forth by the Town of Shediac Zoning By-law. // *L'aménagement respecte tous les autres règlements de zonage établis par le règlement de zonage de la ville de Shediac.*

After considering the existing conditions mentioned above, Staff is confident that the proposed development is compatible and appropriate for the context of the site, and that the variance would not appear to have adverse impacts on the overall character of the street. // *Après avoir examiné les conditions existantes mentionnées ci-dessus, le personnel est convaincu que l'aménagement proposé est compatible et approprié au contexte du site, et que la dérogation ne semble pas avoir d'effets négatifs sur le caractère général de la rue.*

Public Notice / Avis public

A public notice was sent to property owners within a 60 meter radius of the subject property on February 8th, 2021. // *Un avis a été envoyé aux propriétaires des lots dans un rayon de 60 mètres autour du lot concerné sur le 11 janvier, 2021.*

No comments have been received at the time of writing this report. // *Aucun commentaire n'a été reçu au moment de la rédaction de ce rapport.*

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

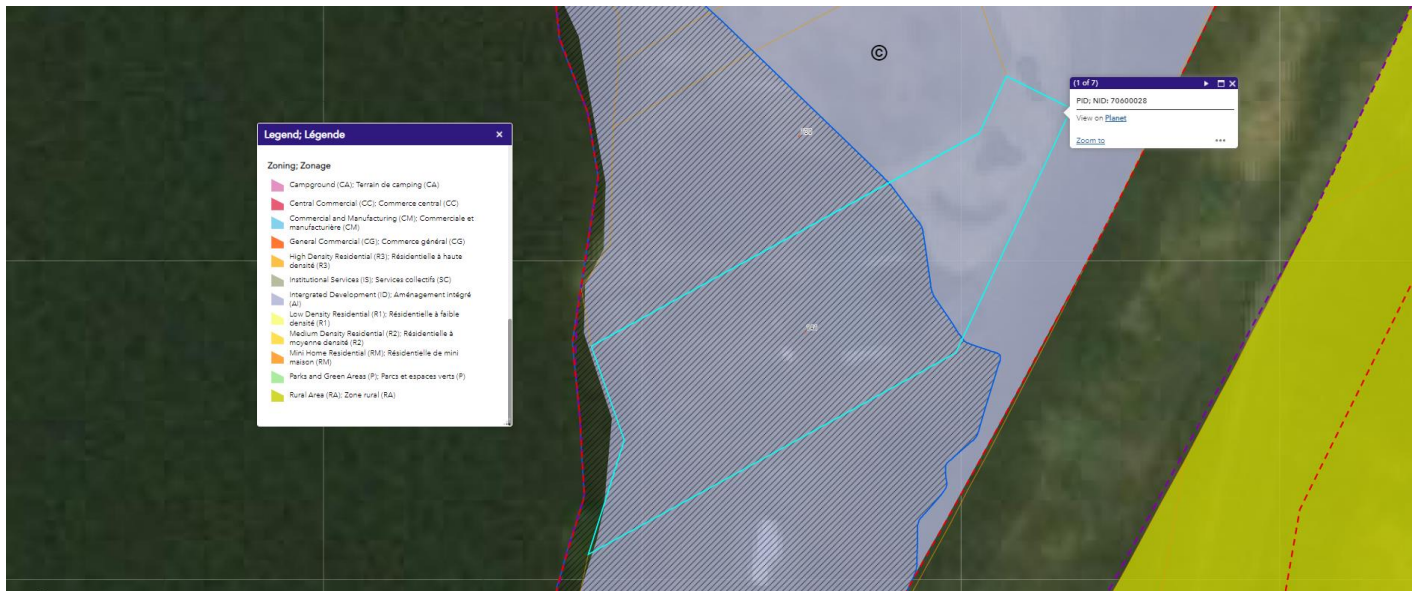
Staff respectfully recommends that the Shediac Planning Review and Adjustment Committee APPROVES the variances: // *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification de Shediac APPROUVE les dérogations:*

1. To allow an accessory building in the front yard of a main building. // *Pour permettre un bâtiment accessoire dans la cour avant d'un bâtiment principal*
2. To increase the maximum height of an accessory building from 5 meters to 6.11 meters. // *Pour augmenter la hauteur maximale du bâtiment accessoire de 5 mètres à 6.11 mètres.*

Because the variances requested meet the guidelines for a reasonable variance // *Car la demande respecte les lignes directrices pour un dérogation raisonnable.*

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



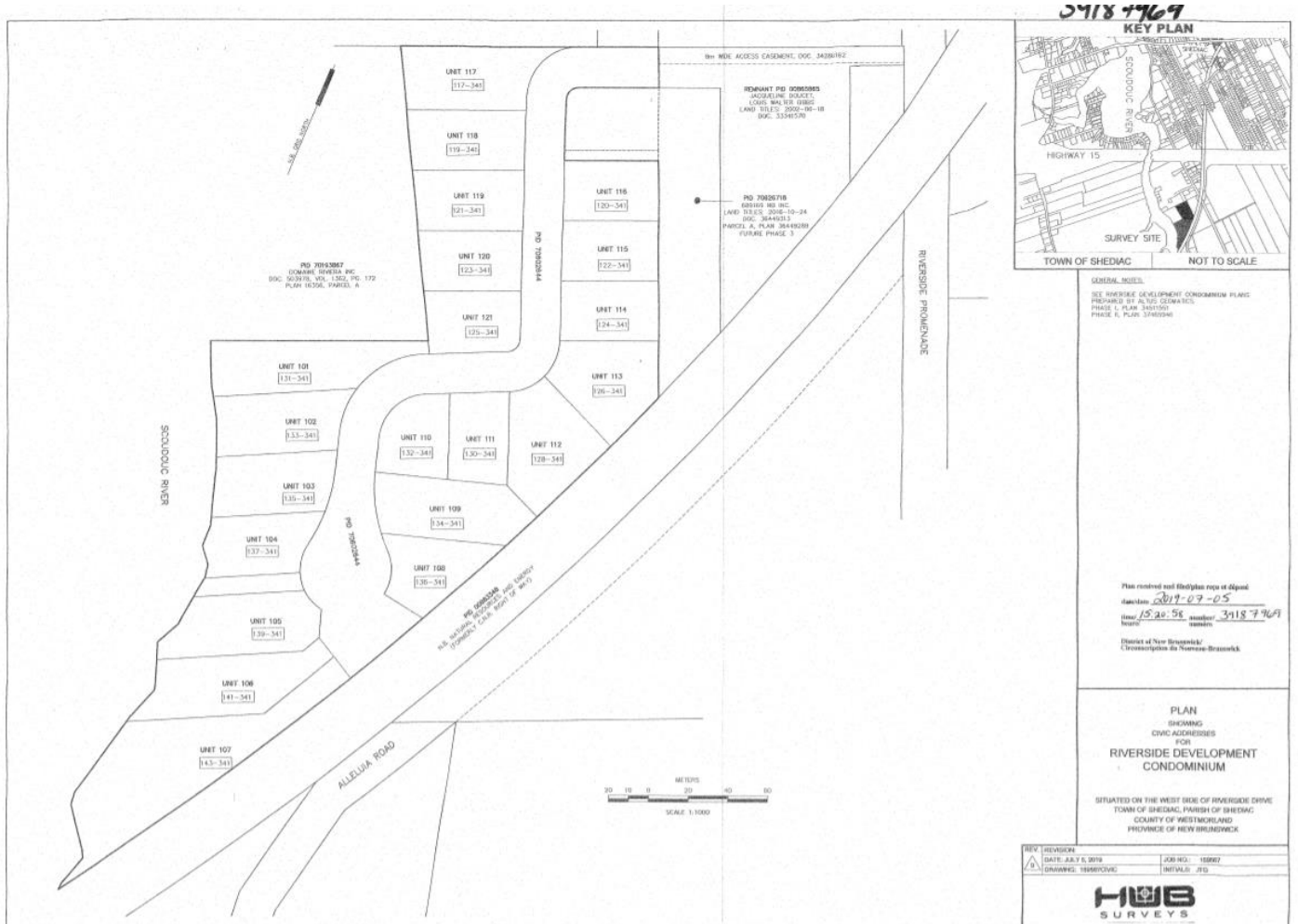
Aerial Map / Carte Aérienne



Aerial Map 2 / Carte Aérienne 2



Subdivision Plan / Plan de Lotissement

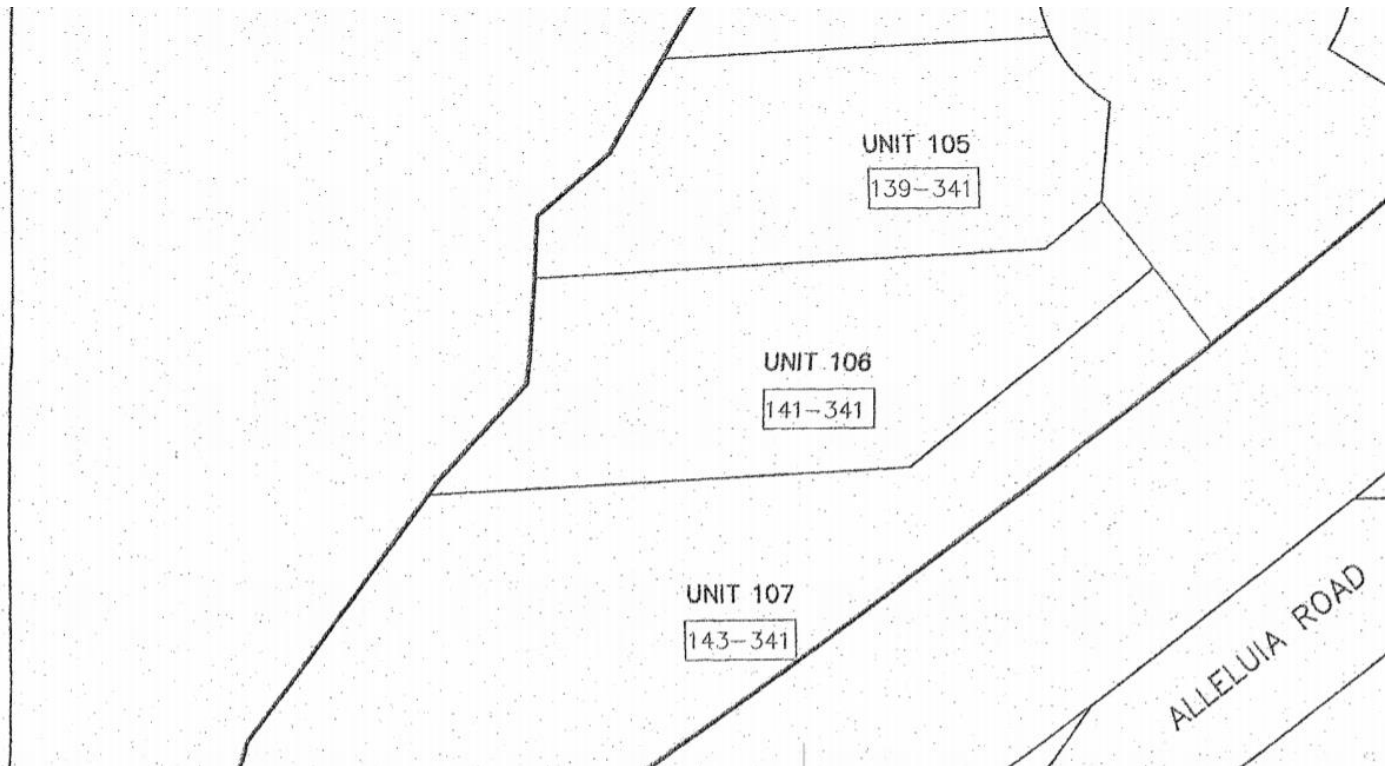


Moncton
 1234 rue Main Street
 Unit/unité 200
 Moncton, NB E1C 1H7
 Tel/tél : 506-382-5386

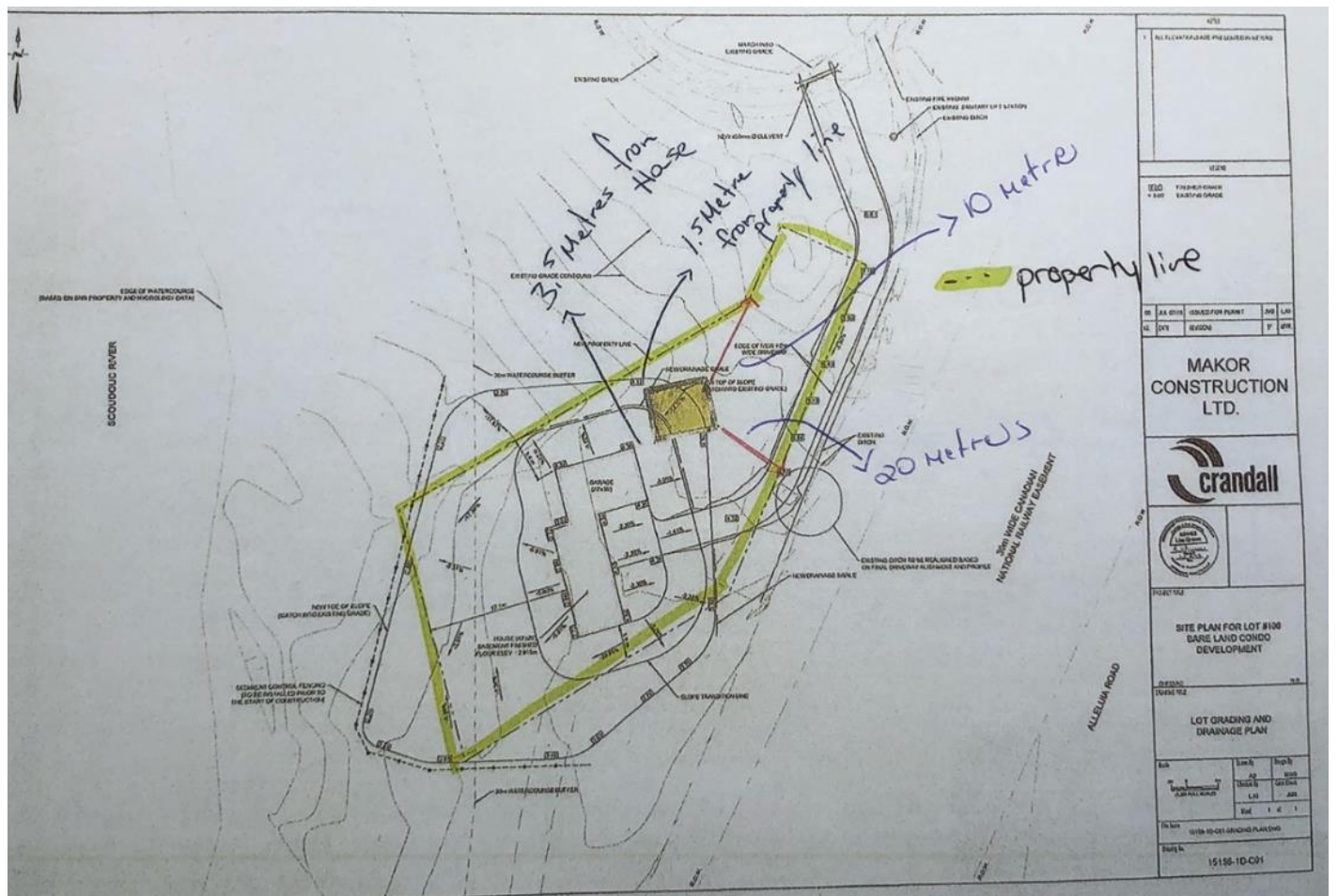
Shediac
 815A rue Bombardier Street
 Route 15, Exit/sortie 37
 Shediac, NB E4P 1H9
 Tel/tél : 506-533-3637

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

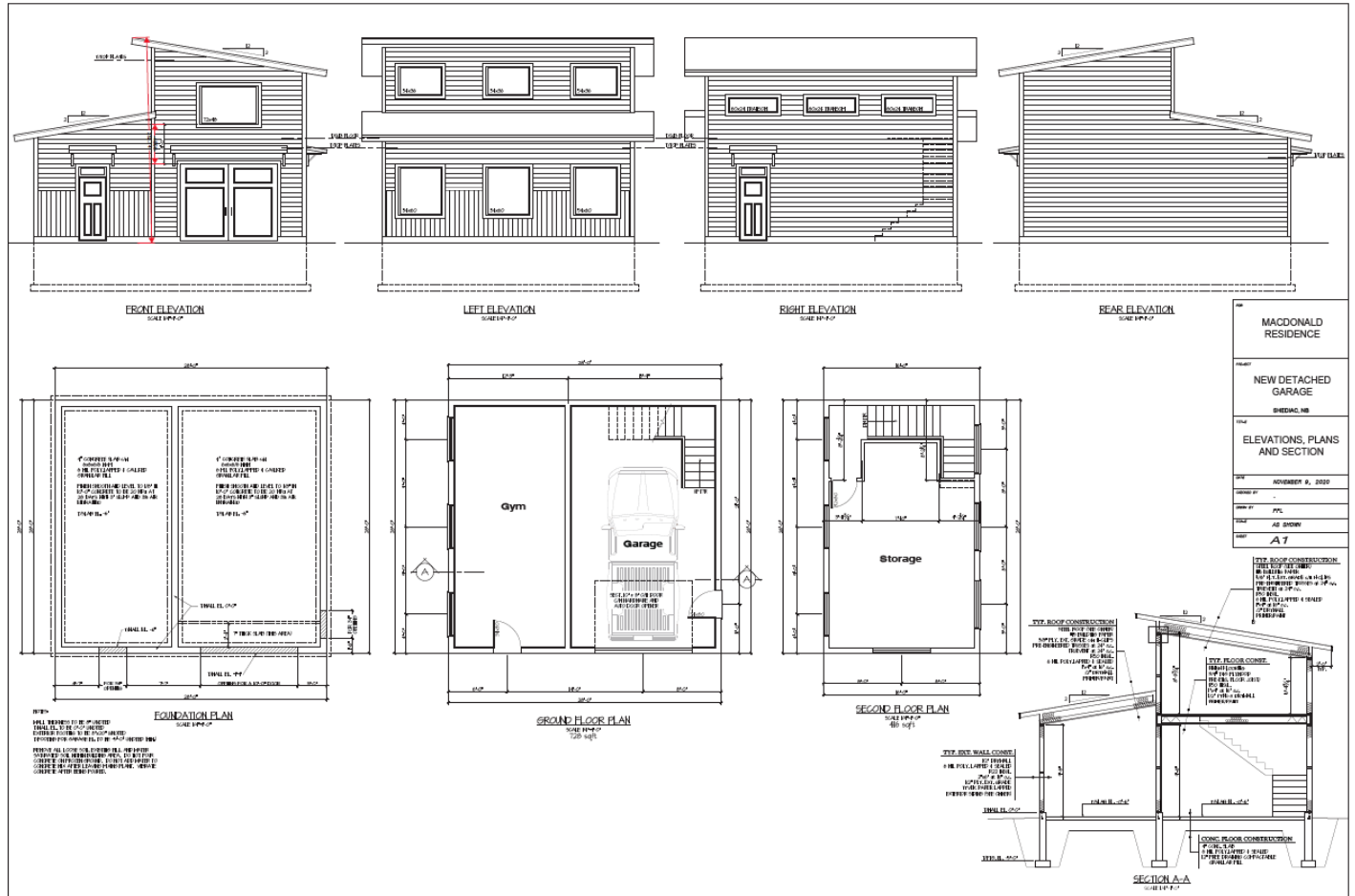
Subdivision Plan (close up) / Plan de Lotissement (vue de proche)



Site Plan / Plan de Localisation



Floor Plan / Plan de Plancher



Site Photos (January 14th, 2021)





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