

**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

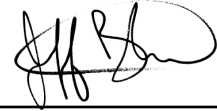
File number / Numéro du fichier 21-024

From / De :



Joshua Adams
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau
Development Officer / Agent
d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

Remi Gautreau Remco Groups

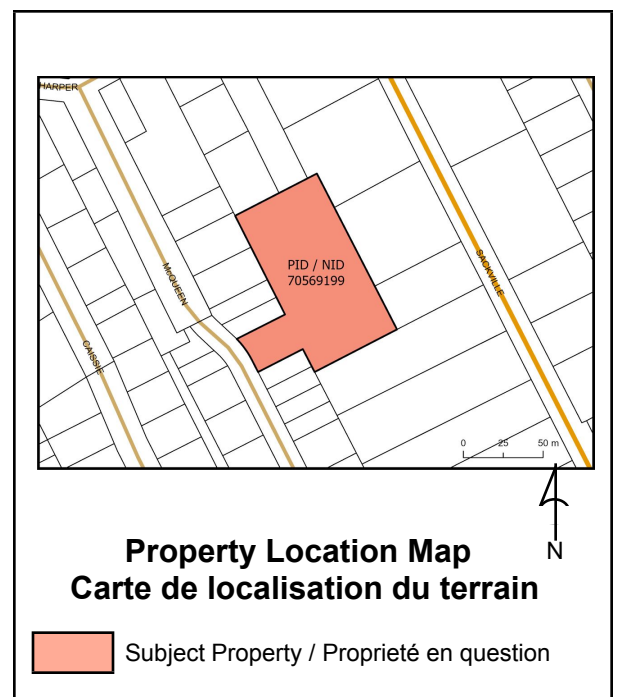
Landowner / Propriétaire :

664787 NB INC.

Proposal / Demande :

Dérogation pour augmenter la marge de retrait maximum à 70,1 mètres pour une habitation multifamiliale. / *Variance to increase the maximum setback to 70.1 meters for a multi-family dwelling.*

Dérogation pour permettre le stationnement dans la cour avant d'un bâtiment principal. / *Variance to allow parking in the front yard of a main building.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70569199

Lot Size / Grandeur du lot: 7146 m²

Location / Endroit :

rue McQueen Street, Ville de Shediac / Town of Shediac

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

High Density Residential (R3); Résidentielle à haute densité (R3)

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

Residential / Résidentielle

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding uses: semi-detached dwellings, single-family dwelling, multi-family dwelling, commercial building / *Usage des environs :* habitations jumelées, habitation unifamiliale, habitation multifamiliale, bâtiment commercial

Surrounding zoning: / *Zonage des environs:* High Density Residential (R3); Résidentielle à haute densité (R3). Medium Density Residential (R2); Résidentielle à moyenne densité (R2) & Central

Municipal Servicing / Services municipaux:

Public water and sewer system

Access-Egress / Accès/Sortie :

rue McQueen Street

Policies / Politiques

This project is in the Contemporary West Borough and in Zone B of the Wellfield Protect Area in Shediac Municipal Development Plan / *Ce projet est dans la l'Arrondissement Contemporain Ouest et dans la zone B du secteur protégé du champ de captage selon la Plan municipal de Shediac*

Policies related to housing / Principes relatifs à l'habitation

1. Council's policy is to promote a wide array of housing categories / *Le Conseil a pour principe de favoriser diverses catégories de logements.*
3. Council's policy is to encourage the construction of affordable housing close to the main arteries, where there is a variety of uses. / *Le Conseil a pour principe d'encourager la construction de logements abordables près des artères où l'on retrouve une mixité des usages.*
4. Council's policy is to promote the maintenance and contribution of dwelling units for people with different income levels in every neighbourhood unit, as long as they are compatible with those units. / *Le Conseil a pour principe de favoriser le maintien et l'apport de logements pour les personnes ayant des niveaux de revenus différents dans toutes les unités de voisinage, pourvu qu'ils soient compatibles avec ces unités.*
5. Council's policy is to frame the land occupation density according to each residential sector. / *Le Conseil a pour principe d'encadrer la densité d'occupation du sol pour les secteurs résidentiels.*

Policies related to residential boroughs / Principes relatifs aux arrondissements résidentiels

1. Council's policy is to favour opportunities for boroughs to have adequate commercial and municipal services, within or near these boroughs, so that residents won't need their vehicle to benefit from these services. / *Le Conseil a pour principe de favoriser les opportunités pour que les arrondissements aient des services commerciaux et municipaux adéquats à l'intérieur des arrondissements ou à proximité de ceux-ci, de manière à ce que les résidents n'aient pas à utiliser leurs automobiles pour ces services.*
2. Council's policy is to instil a neighbourhood feel in boroughs through better streets, signalling, urban grid and urban design. / *Le Conseil a pour principe d'implanter une vie de quartier aux arrondissements par l'entremise d'améliorations au niveau de la rue, de la signalisation, de la trame urbaine et d'un design urbain approprié.*
3. Council's policy is to make sure that boroughs have buffer zones in order to minimize the impacts from non residential uses through appropriate zoning provisions. / *Le Conseil a pour principe d'assurer que les arrondissements soient pourvus des zones tampons de manière à minimiser les impacts des usages non résidentiels par l'entremise de dispositions de zonage appropriées.*
5. Council's policy is to make sure that new multi-unit dwellings meet the design criteria so that they can be in harmony with the borough's defined features. / *Le Conseil a pour principe d'assurer que les nouveaux développements multifamiliaux respectent des critères de design pour que ceux-ci s'harmonisent avec le caractère défini de l'arrondissement.*

3.2.11 Urban design / Le design urbain

Policies / Principes

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.*
4. Council's policy is to protect and showcase interesting visual perspectives. / *Le Conseil a pour principe de protéger et mettre en valeur les perspectives visuelles intéressantes.*
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.*
3. It is proposed to require that a site plan be designed to optimise land use, thus creating a built environment that is enjoyable and efficient, before authorizing a residential development with a different density than what already exists in this borough. / *Il est proposé d'exiger qu'un plan de site soit conçu afin d'optimiser l'usage des terrains tout en créant un cadre agréable et efficace avant d'autoriser un aménagement résidentiel à densité différente dans le présent arrondissement.*
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.*
5. It is proposed to maintain a transition zone between different density residential developments. / *Il est proposé de maintenir une zone de transition autour des aménagements résidentiels de densités différentes.*
6. It is proposed to work with developers to set aesthetic and architectural criteria for residential developments. / *Il est proposé de travailler en collaboration avec les développeurs afin d'établir certains critères architecturaux et esthétiques à l'égard des aménagements résidentiels.*
7. It is proposed to establish a mechanism that will encourage developers to use existing lots and to promote the creation of new lots close to the existing lots that have already been developed. / *Il est proposé d'établir un mécanisme incitant les promoteurs à utiliser les lots déjà existants et à favoriser la création de nouveaux lots à proximité de ceux aménagés.*
8. It is proposed to encourage the development of interconnected neighbourhoods, built to human scale. / *Il est proposé d'encourager l'aménagement de quartiers inter-reliés et construits à l'échelle humaine.*

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

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

11 High Density Residential Zone (R3) / 11 Zone résidentielle à haute densité (R3)

11.1 Permitted uses / 11.1 Usages permis

No land, building or structure shall be used for any purpose other than: / *Les terrains, bâtiments ou constructions ne peuvent être affectés qu'aux fins:*

a) one of the following main uses: / *a) de l'un des usages principaux suivants:*

(i) a two-unit, semi-detached, row house or multi-unit dwelling; / *(i) une habitation bi-familiale, jumelée, maison en rangée ou multifamiliale;*

11.4 Yards for a main building or structure / 11.4 Cours attenantes aux constructions et 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; / *a) 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; / *b) à plus de 6,5 mètres 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 line; / *c) 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. / *d) à moins de 6 mètres de la limite arrière du lot.*

11.5 Specific conditions for multiple dwellings / 11.5 Conditions particulières aux habitations

multifamiliales

A development, land, building or structure may only be used as a multiple unit dwelling if: / *Un aménagement, terrains, bâtiments ou constructions ne peuvent être affectés à une habitation multifamiliale que si :*

- a)** no portion of any parking area is located in the front or flankage yard; and, / *a) aucune partie d'une aire de stationnement n'est située dans une cour avant ou de flanc; et,*
- b)** where an R3 zone abuts an R1 or an R2 zone, no portion of any parking area shall be located within any required side or rear yard except where a fence or other visual and physical barrier is provided in which case no portion of any parking space shall be located within 1.5 metres of the side or rear lot lines. / *b) lorsqu'une zone R3 est attenante à une zone R1 ou R2, aucune partie d'un emplacement de stationnement n'est située dans une cour latérale ou arrière obligatoire, sauf si une clôture ou une autre barrière physique et visible est fournie, auquel cas aucune partie d'un emplacement de stationnement ne peut être située à moins de 1,5 mètre de la limite arrière ou latérale.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Le personnel de la Ville de Shediac a été consulté. / *Town of Shediac staff were consulted.*

The Department of the Environment has been consulted regarding the protected wellfield and the possibility of unmapped wetlands and watercourses. / *Le Ministère de l'Environnement a été consulté concernant la zone de protection de captage des puits et la possibilité de terre humide et cours d'eau non cartographié.*

Source and Surface Water Management Branch: "No major concern with this project, No geothermal heating system is authorized with protected well fields, and; If an elevator is needed in this building, it should use oil without petroleum. " / *Direction de gestion des eaux de source et de surface: « Pas de souci majeur avec ce projet, aucun système de chauffage géothermique n'est autorisé avec des champs de puits protégés, et; Si un ascenseur est nécessaire dans ce bâtiment, il doit utiliser de l'huile sans pétrole. »*

Wetland Biologist: "Based on a desktop review no wetland or watercourse was identified within 30 metres of PID 70569199." / *« Biologiste des terres humides : « D'après une étude documentaire, aucune zone humide ni cours d'eau n'a été identifié à moins de 30 mètres du NID 70569199. »*

Greater Shediac Sewerage Commission was consulted: "The GSSC has no objections. The sewer service is commercial, so a minimum of 150mm." / *Commission des Égouts Shediac et Banlieues ont été consultées : « La CÉSB n'a aucune objections. Le service d'égout est commercial, donc un minimum de 150mm. »*

The Shediac Fire chief was consulted regarding the access / *Le chef pompier a été consulté concernant l'accès.*

Discussion

Introduction / Introduction

On January 6th, a variance application was submitted by Remco Groups with respect to an existing vacant lot on McQueen Street. The applicant is proposing to construct a multi-unit apartment building (48 units) on the subject property. The proposed project is a permitted use within the High Density Residential (R3) zone and will meet all the provisions set forth by the Town of Shediac Zoning By-law, with exception to the front yard setback for a main building and the location of residential parking. As such, the applicant is requesting the following variances: / *Le 6 janvier, une demande de dérogation a été présentée par Remco Groups à l'égard d'un lot vacant existant sur la rue McQueen. Le demandeur*

propose de construire un immeuble à logements multiples (48 unités) sur la propriété en question. Le projet proposé est un usage permis dans la zone résidentielle à haute densité (R3) et respectera toutes les dispositions énoncées par le règlement de zonage de la ville de Shediac, à l'exception du retrait de la cour avant d'un bâtiment principal et de l'emplacement du parking. À ce titre, le demandeur demande les dérogations suivantes:

1. Variance to increase the front yard setback for a main building from 6.5 meters to 70.1 meters; and / *Dérogation pour augmenter la marge de retrait de la cour avant d'un bâtiment principal de 6,5 mètres à 70,1 mètres; et*

2. Variance to allow parking in the front yard of a main building./ *Dérogation pour permettre le stationnement dans la cour avant d'un bâtiment principal.*

These variances are required to permit the development of a high-density residential development on an existing vacant lot. When assessing the basis of a variance, the Community Planning Act established the following criteria, or test: / *Ces dérogations sont nécessaires pour permettre l'aménagement d'un développement résidentiel à haute densité sur un terrain vacant existant. Lors de l'évaluation d'une dérogation, la Loi sur l'urbanisme a établi les critères ou tests suivants:*

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

The subject property is an irregular shaped lot located to the East of McQueen Street. The only access to the subject property is located on McQueen Street, which is relatively narrow (approximately 24 meters) when compared to other building lots in the Town of Shediac. The rear portion of the property, on the other hand, is significantly wider (approximately 110 meters) than the front portion of the property and has been identified as the only suitable area to accommodate the main building. / *La propriété en question est un terrain de forme irrégulière situé à l'est de la rue McQueen. Le seul accès à la propriété en question est situé sur la rue McQueen, qui est relativement étroite (environ 24 mètres) par rapport aux autres terrains dans la ville de Shediac. La partie arrière de la propriété, par contre, est beaucoup plus large (environ 110 mètres) que la partie avant de la propriété et a été identifiée comme la seule zone appropriée pour accueillir le bâtiment principal.*

Staff is in the opinion that increasing the maximum front yard setback for the main building from 6.5 meters to 70.1 meters is appropriate for the development of the land as such a layout accommodates the desired location of the multi-unit dwelling and required residential parking. / *Le personnel est de l'opinion que l'augmentation de la marge de retrait maximale de la cour avant du bâtiment principal de 6,5 mètres à 70,1 mètres est approprié pour l'aménagement du terrain, car un tel aménagement convient à l'emplacement approprié du bâtiment multifamilial et au stationnement requis.*

2. Is it desirable for the development of the property? / 2. Est-ce souhaitable pour le développement du bien?

Approval of this application will enable the development of a 48 unit apartment building along a designated growth corridor. Multi-unit dwellings are a permitted use within the R3 zone and are appropriate for this location. As such, Staff are confident that the proposed project is desirable for the development of the property. / *L'approbation de cette demande permettra le développement d'un immeuble d'appartements de 48 unités le long d'un corridor de croissance désigné. Les habitations multifamiliales sont un usage permis dans la zone R3 et est approprié à cet emplacement. En tant que tel, le personnel est convaincu que le projet proposé est souhaitable pour le développement du bien.*

3. Is it within the intent of the Zoning By-Law? / 3. Est-ce conforme à l'intention du règlement de zonage?

The subject property is zoned R3, the intent of which is to promote medium and high-density residential development. The proposed project will meet all of the provisions set forth by the Town of Shediac Zoning By-law, with exception to the front yard setback for a main building and the location of residential parking. / *La propriété en question est zonée R3, dont l'intention est de promouvoir le développement résidentiel de moyenne et haute densité. Le projet proposé respectera toutes les dispositions énoncées par le règlement de zonage de la ville de Shediac, à l'exception du retrait de la cour avant d'un bâtiment principal et de l'emplacement du stationnement résidentiel.*

**Variance 1: Variance to increase the front yard setback for a main building / Dérogation 1:
Dérogation pour augmenter le retrait de la cour avant d'un bâtiment principal**

As previously mentioned, the subject property is an irregular shaped lot compared to other building lots in the Town of Shediac. That is, the subject property resembled a flag lot in that it has very limited road frontage along McQueen Street, while wider to the rear of the property. The front narrow portion of the lot is zoned R2 and does not allow residential buildings in excess of 6 units. The only possible layout for the proposed development is at a setback which exceed the maximum setback of 6.5 meters, thus 70.1 meters is required. / *Comme mentionné précédemment, la propriété en question est un terrain de forme irrégulière par rapport aux autres terrains de la ville de Shediac. Autrement dit, la propriété en question ressemble à un lot de drapeau. Cela veut dire que la devanture du lot n'est pas très large à la rue McQueen, alors qu'elle est plus large à l'arrière de la propriété. La partie avant étroite du terrain est zonée R2 et ne permet pas de bâtiments résidentiels de plus de 6 unités. Le seul emplacement possible pour le développement proposé est à une marge de retrait qui dépasse la marge de retrait maximale de 6,5 mètres, donc un 70,1 mètres est requis.*

**Variance 2: Variance to allow parking in the front yard of a main building. / Dérogation 2:
Dérogation pour permettre le stationnement dans la cour avant d'un bâtiment principal.**

The variance request to allow parking in the front yard of the main building is required to allow 72 residential parking spaces. The zoning by-law requires a minimum of 1.5 spaces for every dwelling unit. Based on the number of units proposed, a total of 72 parking spaces are required to accommodate residents and guests. Of the 72 parking spaces, 3 will be reserved as accessible parking spaces. As required by Section 11.5.b) of the zoning by-law, a fence will be used as a buffer between the subject property and neighboring lots. / *La demande de dérogation pour permettre le stationnement dans la cour avant du bâtiment principal est requise pour permettre 72 places de stationnement résidentielles. Le règlement de zonage exige un minimum de 1,5 espace pour chaque logement. Selon le nombre d'unités proposées, un total de 72 places de stationnement est requis pour accueillir les résidents et les invités. Sur les 72 places de stationnement, 3 seront réservées comme places de stationnement accessibles. Comme l'exige l'article 11.5.b) du règlement de zonage, une clôture sera utilisée comme tampon entre la propriété en question et les lots voisins.*

4. Is it within the intent of the Municipal Development Plan? / 4. Est-ce conforme à l'intention du plan municipal?

As outlined by the Town of Shediac's Municipal Plan, the subject property is located within the Contemporary West Borough. While the Contemporary West Borough is defined by its residential nature, the Plan acknowledges that a third of the boroughs surface area consist of vacant lands; offering a strong opportunity for residential expansion in the future. The municipality has since taken the position to support the development of existing lots that can accommodate a broad range of residential developments (for example, two-unit dwellings, semi-detached housing, row houses, multi-unit dwellings, to name a few). The requested variances are meant to facilitate the policies and proposals outlined in the Municipal Plan by promoting a high-density residential development on an existing vacant lot. / *Comme l'indique le plan municipal de la ville de Shediac, la propriété en question est située dans l'arrondissement contemporain ouest. L'arrondissement contemporain ouest se définit par sa nature résidentielle, le Plan reconnaît qu'un tiers de la superficie de l'arrondissement est constitué de terrains vacants; offrant une forte opportunité d'expansion résidentielle dans le futur. La municipalité a depuis pris la position de soutenir le développement de lots existants pouvant accueillir un large éventail d'ensembles résidentiels (par exemple, logements à deux logements, maisons jumelées, maisons en rangée, immeubles à logements multiples, pour n'en nommer que quelques-uns). Les dérogations demandées visent à faciliter les principes et les propositions décrits dans le plan municipal en favorisant un ensemble résidentiel à haute densité sur un terrain vacant existant.*

Staff are of the opinion that the requested variances maintain the general intent and purpose of the Municipal Plan. / *Le personnel est d'avis que les dérogations demandées maintiennent l'intention et l'objectif généraux du plan municipal.*

Public Notice / Avis public

Notices were distributed to neighbors within 60 meters of the property on February 8, 2021. / *Des avis ont été distribués aux voisins situés à moins de 60 mètres de la propriété le 8 février 2021.*

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 :*

(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,*

(ix) the facilities to be provided and maintained for off-street parking and loading of vehicles, / *les installations à fournir et à entretenir pour le stationnement hors-rue et le chargement des véhicules,*

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 :*

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 increase the maximum setback for a multi-unit dwelling to 70.1 meters. / *1. Augmenter la marge de retrait maximale pour une habitation multifamiliale à 70,1 mètres.*
2. To allow the parking area to be in the front or flankage yard of the main building. / *2. Permettre à l'aire de stationnement d'être située dans la cour avant ou de flanc du bâtiment principal.*

Because the variances requests meets the intent of Municipal Development Plan. / *Parce que les demandes de dérogation répondent à l'intention du plan de développement municipal.*

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.*

McQueen Street (PID/NID 70569199)

Shediac

Date: 2021-01-22



Moncton

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

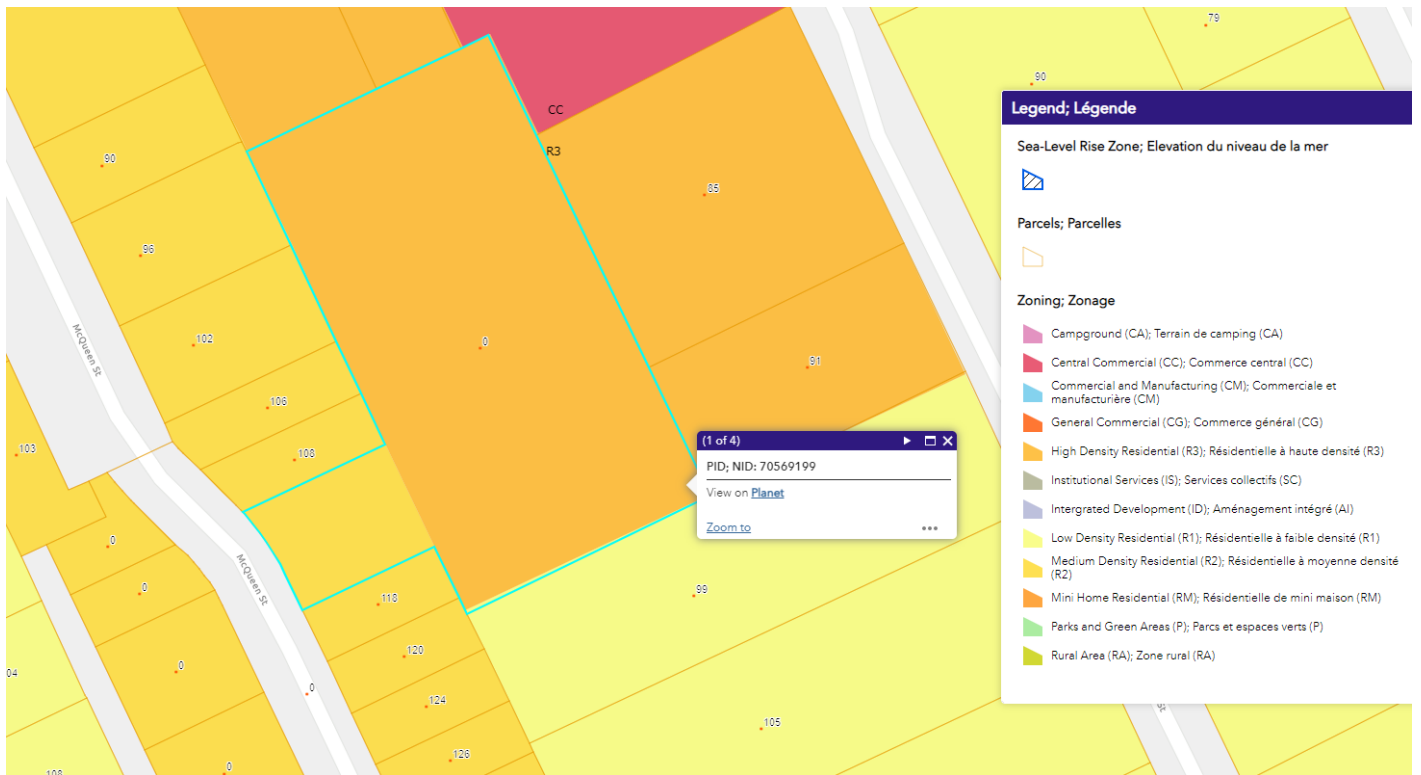
Shediac

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

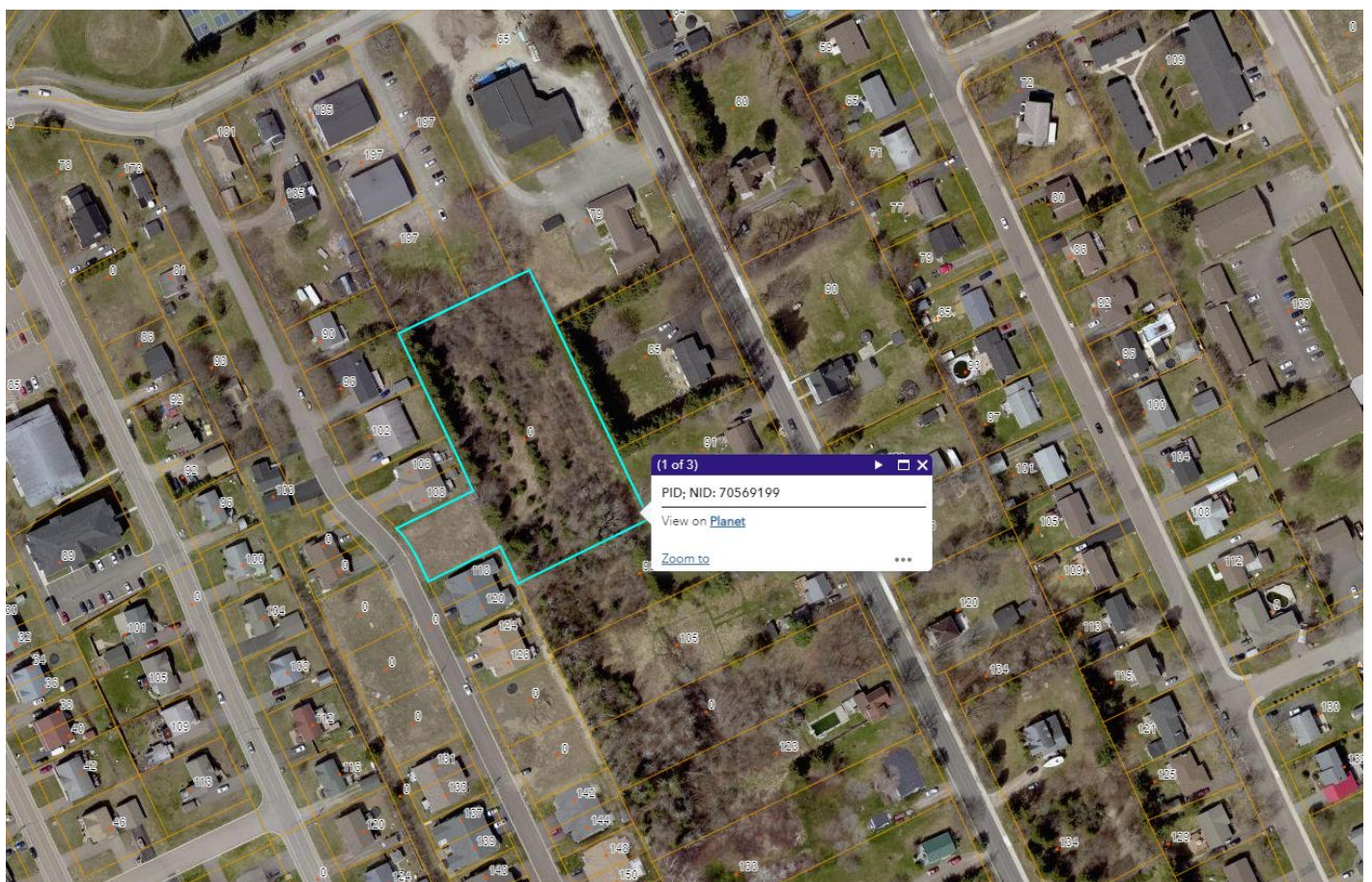
Sackville

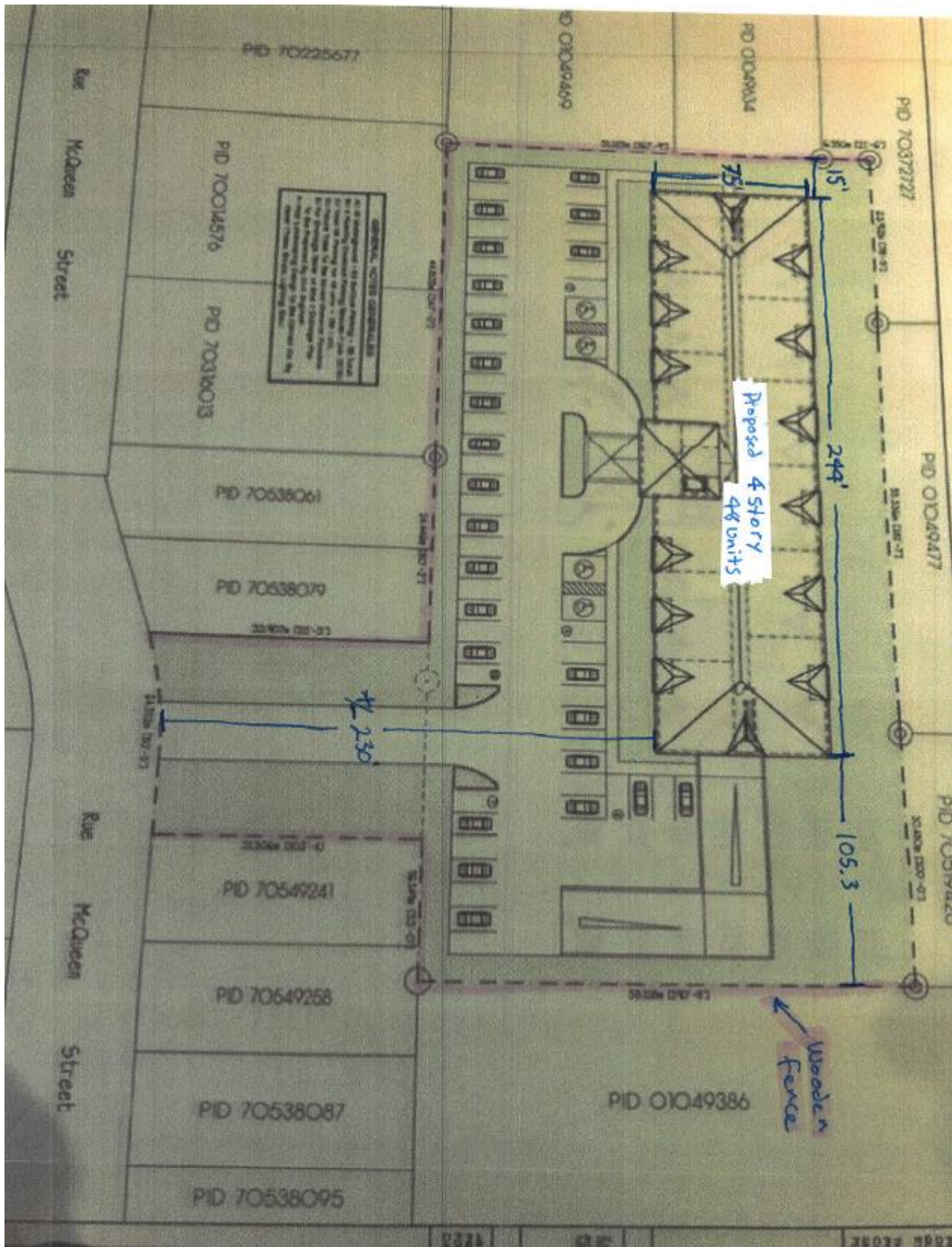
112 rue Main Street
Unit/unité C
Sackville, NB E4L 0C3
Tel/tél : 506-364-4701

Zoning map / Carte de zonage



Aerial map / Carte aérienne





Additional information / Information additionnelle

- Height = less than 15 meters (49.2 feet) / Hauteur = moins que 15 mètres (49,2 pieds)
- 4 storeys / 4 étages
- 48 units / 48 unités
- Wooden fence around parking lot / Clôture en bois autour du stationnement