

**Shediac Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Shediac**
Monday, July 26, 2021 / Le lundi 26 juillet, 2021

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

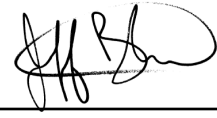
File number / Numéro du fichier 21-1412

From / De :



Phil Robichaud
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau
Development Officer / Agent
d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

Pineview Managment

Landowner / Propriétaire :

Jacques Laforest Maisons AML Homes Ltée./Ltd.

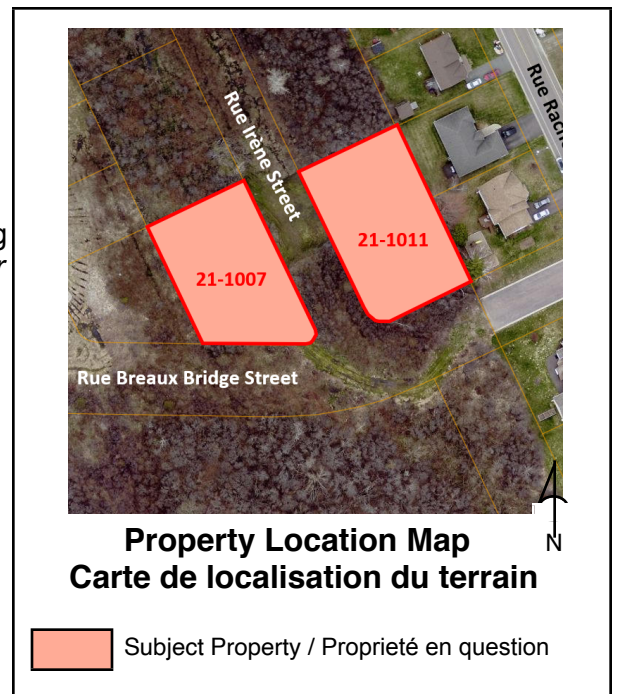
Proposal / Demande :

Variance to reduce the rear yard setback for two multi-dwelling buildings (rowhouse style with 4 units each). / *Dérogation pour réduire la marge de retrait pour deux bâtiments multifamiliaux (style maison en rangée avec quatres unités chacun).*

Proposed rear yard setback: / *Marge de retrait de la cour arrière proposée :*

Lot 21-1007 = 3.53 m

Lot 21-1011 = 5.13 m



Site Information /Information du site

PID / NID: 70668769 and/et 70668736

Lot Size / Grandeur du lot: 1445 m² and/et 1300 m²

Location / Endroit :

rue Irène Street (lot 21-1007 and/et lot 21-1011), Ville de Shediac / Town of Shediac

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

Medium Density Residential (R2) / Résidentielle à moyenne densité (R2)

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

Residential / Résidentiel

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding uses: residential / Usages des environs : Résidentiel

Surrounding zoning: R1, R2 and R3 / Zonage des emvrons : R1, R2 et R3

Municipal Servicing / Services municipaux:

Public water and sewer / Eau et égout publics

Access-Egress / Accès/Sortie :

rue Irène Street

Policies / Politiques

Shediac Municipal Plan / Plan municipal de Shediac

3.2.2 Housing and residential boroughs / L'habitation et les arrondissements résidentiels

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.*
2. Council's policy is to allow, within the municipality, a variety of housing options that meet the needs of a diverse population, subject to Section 39 of the Act. / *Le Conseil a pour principe de permettre, à l'intérieur de la municipalité, une variété d'habitations pour répondre aux besoins divers de la population, sous réserve de l'article 39 de la Loi*
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*

7.14.2 Proposals related to the Bellevue borough: / Propositions relatives à l'arrondissement Bellevue:

1. It is proposed to take into account the future needs of the population when establishing future neighbourhood units. / *Il est proposé de tenir compte des besoins futurs de la population en matière de logement dans l'établissement des unités de voisinage futurs.*
2. It is proposed to promote a higher density in this borough in order to make the infrastructures cost-effective and to limit urban sprawl. / *Il est proposé de favoriser une densité accrue dans cet arrondissement afin de rentabiliser les infrastructures et limiter l'étalement urbain.*
3. It is proposed to minimize the impact of future developments on its natural characteristics. / *Il est proposé de minimiser l'impact des aménagements futurs sur les caractéristiques naturelles.*
4. It is proposed that the town establish design standards to guarantee that different housing typologies are in harmony with the surrounding area. / *Il est proposé que la ville élabore des normes de design afin de s'assurer que les différentes typologies d'habitation s'harmonisent avec les secteurs ambiants.*
5. It is proposed to encourage the development of interconnected neighbourhoods, built to human scale / *Il est proposé d'encourager la construction de quartiers inter-reliés et construits à l'échelle humaine.*
6. It is proposed to establish mechanisms that will preserve enough reserve land for future developments of less traditional residential projects that include different types of housing. / *Il est proposé d'établir des mécanismes afin de conserver suffisamment de terrain en réserve pour des développements futurs ou des projets résidentiels moins traditionnels comprenant différents types d'habitations.*

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

Shediac Zoning By Law / Arrêté de zonage de Shediac

Definition / Définition

Lot line, front means the line dividing the lot from a street or access, and: / **Limite avant** désigne la

limite commune séparant le lot et la rue ou d'autres moyens d'accès, et:

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

Lot line, side means a lot line other than a front, flankage or rear lot line; / **Limite latérale** désigne la limite autre que la limite avant, la limite de flanc ou la limite arrière d'un lot;

Street line means the boundary line of a street right-of-way; / **Alignement** désigne la limite commune d'un lot et d'une rue ou d'un accès;

10 Medium Density Residential Zone / Zone résidentielle à moyenne densité (R2)

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

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

(i) a single, two-unit, semi-detached, row house or multi-unit dwelling; (maximum of 6 units); (By-law Z-14-44-15Z) / *une habitation uni, bi, jumelée, maisons en rangée et multifamiliale; (maximum 6 unités) (Arrêté Z-14-44-15Z)*

10.4 Subject to the general provisions, it is prohibited to place, erect or alter a building or a structure if it is at: / *Cours attenantes aux constructions ou bâtiments principaux 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 line subject to paragraph d); / *à moins de 1,5 mètre d'une limite latérale du lot et à moins de 3 mètres de la limite latérale opposée sous réserve de l'alinéa d);*

d) less than 3 metres from the side lot lines in the case of a semi-detached or rowhouse dwelling; / *à moins de 3 mètres des limites latérales du lot dans le cas d'un jumelé ou maison en rangée;*

e) 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

City of Shediac staff was consulted. / *Le personnel de la Ville de Shediac a été consulté.*

Regional Service Commission staff discussed this file internally. / *Le personnel de la Commission de services régionaux a discuté ce dossier à l'interne.*

Discussion

The variance request is to reduce the rear yard setback for two multi-family buildings (four units each).

They are located on lot 20-1007 and lot 20-1011 on Irène Street. These lots are located on the corner of Irène Street and Breaux Bridge Street. / *La demande de dérogation est pour réduire la marge de retrait de la cour arrière pour deux bâtiments multifamiliaux (quatre unités chacun). Ils sont situés sur le lot 20-1007 et le lot 20-1011 sur la rue Irène. Ces lots se trouvent sur le coin de la rue Irène et de la rue Breaux Bridge.*

This variance is a simple technical detail in regards to the definitions of the zoning by-law. According to the by-law definitions, the front yard in the case of a corner lot is defined as the shortest property line adjacent to a street (in this case, Breaux Bridge Street). The flankage yard is defined as the longest property line adjacent to a street (in this case, Irène Street). The back yard is defined as the property line furthest from the front yard. A visual demonstration can be found in the appendix. The proposed buildings on lot 21-1007 and lot 21-1011 face Irène Street. The style of the proposed buildings is wide and shallow. They are one story townhouse style with attached garages. / *Cette dérogation est un simple détail technique par rapport aux définitions de l'arrêté de zonage. Selon les définitions de l'arrêté, la cour avant dans le cas d'un lot de coin est définie comme la ligne de propriété la plus courte adjacente à une rue (dans ce cas, la rue Breaux Bridge). La cour de flanc est définie comme la ligne de propriété la plus longue adjacente à une rue (dans ce cas, la rue Irène). La cour arrière est définie comme la ligne de propriété la plus éloignée de la cour avant. Une démonstration visuelle se trouve en annexe. Les bâtiments proposés sur le lot 21-1007 et le lot 21-1011 font face à la rue Irène. Le style des bâtiments proposés est large et peu profond. Ils sont du style maison en rangée à un étage avec garages attachés.*

When a variance is examined, the Community Planning Act demands to evaluate the following criteria: / *Quand une dérogation est évaluée, la Loi sur l'urbanisme demande d'évaluer les critères suivants :*

Is it in line with the intent of the zoning by-law? / *Est-ce conforme à l'intention de l'arrêté de zonage?*

The objective of having a different definition for a side yard and a front yard for a corner lot is to ensure that there is a yard defined as the backyard. Backyards usually have a higher setback to ensure a reserved space behind the building. Typically, lots are deeper and less shallow, but the nature of this projects makes the building larger instead of deeper. A setback of more than six meters is maintained behind the building which is defined as the side yard. This variance is in a situation where the prescribed definitions in the zoning by-law do not take into consideration all the scenarios. This request is a simple technical detail and a setback of more than six meters is reserved behind the building. Staff feels that this variance is consistent with the intent of the zoning by-law. / *Le but d'avoir une définition différente pour une cour de flanc et pour une cour avant dans le cas d'un lot de coin est afin de s'assurer qu'il y a une cour qui soit définie comme la cour arrière. Les cours arrière ont normalement une marge de retrait plus élevé pour assurer qu'une espace est réservée derrière le bâtiment. Typiquement, les lots sont plus profonds que creux, mais la nature de ce projet fait en sorte que le bâtiment est le contraire et il est plus large que profond. Une marge de retrait de plus de six mètres est respectée derrière le bâtiment qui est défini comme la cour latérale. Cette dérogation est dans une situation où les définitions prescrites dans l'arrêté de zonage ne prennent pas en considération tous les scénarios. Cette demande est un simple détail technique et une marge de retrait de plus de six mètres est réservée dans derrière le bâtiment. Le personnel juge que cette dérogation est conforme à l'intention de l'arrêté de zonage.*

Is it consistent with the intent of the municipal plan? / *Est-ce conforme à l'intention du plan municipal?*

The policies and proposals of the municipal plan aim to encourage different types of dwellings and maximize the density to sustain investments in existing infrastructure. Given that the proposition revolves around a dwelling of three and four units, staff deem the request for a variance consistent with the intent of the municipal plan. / *Les principes et les propositions du plan municipal visent à encourager différents types de logements et à maximiser la densité pour soutenir les investissements dans les infrastructures existantes. Étant donné que la proposition concerne une habitation de trois et quatre unités, le personnel juge que la demande de dérogation est conforme à l'intention du plan municipal.*

Is it reasonable? / *Est-ce raisonnable?*

The setback behind the building is beyond six meters (six meters being the required setback for a backyard) and the setback of the side yard is beyond three meters (three meters being above the requires setback for a side yard). Staff deem this variance reasonable. / *La marge de retrait derrière le bâtiment est au-dessus de six mètres (six mètres sont la marge de retrait requis pour une cour arrière) et la marge de retrait le côté du bâtiment est au-dessus de trois mètres (trois mètres sont au-dessus de la marge de retrait requis pour une cour latérale). Le personnel juge que cette dérogation est raisonnable.*

Is it desirable for the development of the property? / *Est-il désirable pour le développement de la propriété?*

This variance enables the maximization of the lots' potential. Staff deem this variance desirable for the development of the property. / *Cette dérogation permet de maximiser le potentiel des lots. Le personnel juge que cette dérogation est désirable pour le développement de la propriété.*

Staff recommends the addition of a condition that a setback of six meters from the side yard (behind the buildings) be respected for both lots. This condition will ensure that the development preserves a yard behind the building as typically asked in the zoning by-law. / *Le personnel recommande d'ajouter une condition qu'une marge de retrait de six mètres de la cour latérale soit respectée pour les deux lots (derrière les bâtiments). Cette condition va s'assurer que le développement préserve une cour derrière le bâtiment comme typiquement demandé dans l'arrêté de zonage.*

Public Notice / Avis public

Notices were sent out on July 12, 2021 to all surrounding properties within 60 meters. / *Des avis ont été envoyés le 12 juillet 2021 à toutes les propriétés voisines à moins de 60 mètres*

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,*

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

That the variance request presented by Pineview Management, on behalf of Maisons AML Homes Ltée. / Ltd., To reduce the rear yard setback to 3 meters for a 4-unit multi-family building, located on Irène Street and known as PID # 70668769 be accepted with conditions because the request is a mere technical detail in relation to the definitions in the Zoning By-law, is reasonable and meets the intent of the Zoning By-law and Municipal Plan. / *Que la demande de dérogation présentée par Pineview Management, au nom de Maisons AML Homes Ltée./Ltd., afin de réduire la marge de retrait de la cour arrière à 3 mètres pour un bâtiment multifamiliale à 4 unités, situé sur la rue Irène et connu sous le numéro NID 70668769 soit acceptée avec conditions parce que la demande est un simple détail technique par rapport aux définitions de l'arrêté de zonage, est raisonnable et respect l'intention de l'arrêté de zonage et du plan municipal.*

Conditions :

1. That the main building respect a setback of 6 meters from the lateral limit. / *Que le bâtiment principal respecte une marge de retrait de 6 mètres de la limite latérale.*

That the variance request presented by Pineview Management, on behalf of Maisons AML Homes Ltée. / Ltd., To reduce the rear yard setback to 3 meters for a 4-unit multi-family building, located on Irène Street and known as PID # 70668736 be accepted with conditions because the request is a mere technical detail in relation to the definitions of the zoning by-law, is reasonable and meets the intent of the zoning by-law and the municipal plan. / *Que la demande de dérogation présentée par Pineview Management, au nom de Maisons AML Homes Ltée./Ltd., afin de réduire la marge de retrait de la cour arrière à 3 mètres pour un bâtiment multifamiliale à 4 unités, situé sur la rue Irène et connu sous le numéro NID 70668736 soit acceptée avec conditions parce que la demande est un simple détail technique par rapport aux définitions de l'arrêté de zonage, est raisonnable et respect l'intention de l'arrêté de zonage et du plan municipal.*

Conditions :

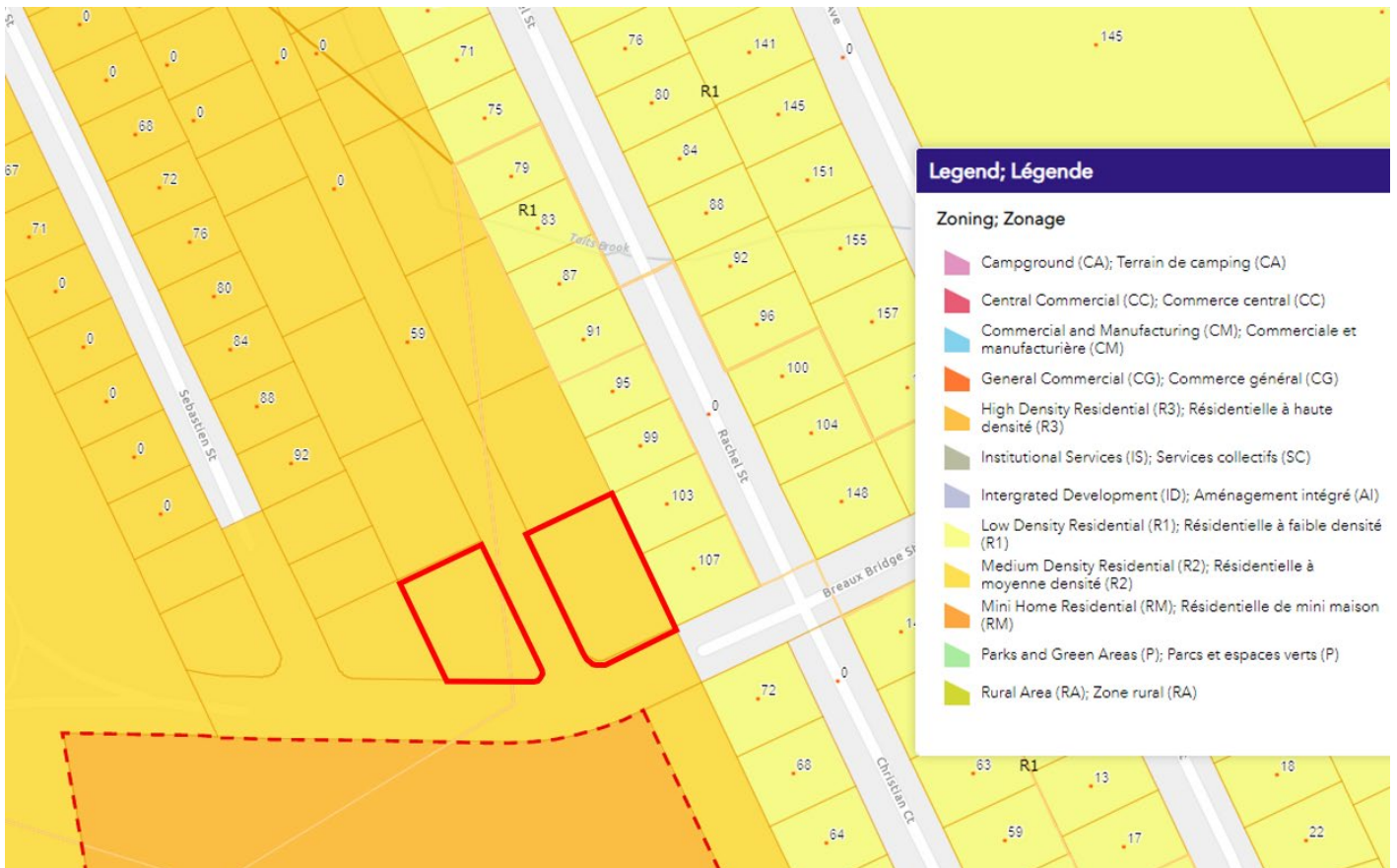
1. That the main building respect a setback of 6 meters from the lateral limit. / *Que le bâtiment principal respecte une marge de retrait de 6 mètres de la limite latérale.*

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.*

Aerial view / Vue aérienne



Carte de zonage / Zoning map



Photos



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