

**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

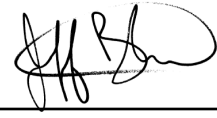
File number / Numéro du fichier 21-176

From / De :



Phil Robichaud
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau
Development Officer / Agent
d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

Réjean Boudreau

Landowner / Propriétaire :

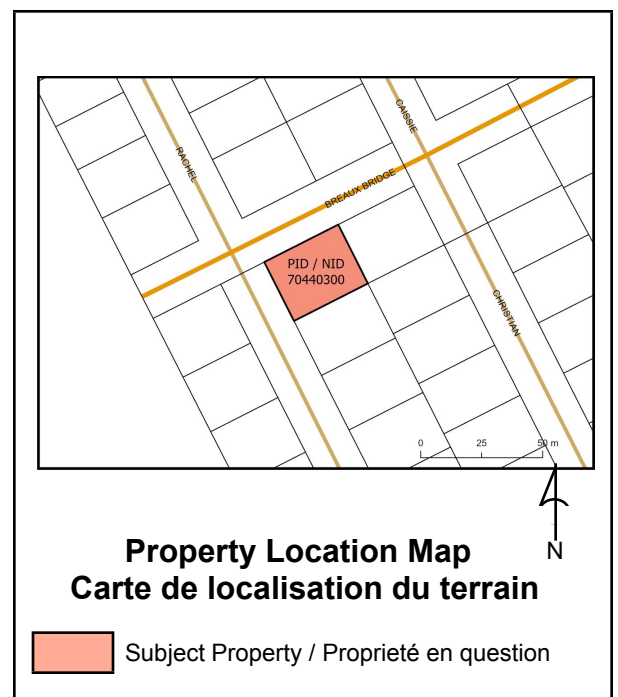
Réjean Boudreau

Proposal / Demande :

Variance to reduce the setback of a property line for a deck. /
Dérogation pour réduire la marge de retrait d'une limite de propriété pour une terrasse.

Proposed: a distance of 1 foot (0.3 meter) from the property line /
Proposé : une distance de 1 pied (0,3 mètre) de la limite de propriété

Required: a distance of 4.92 feet (1.5 meters) from the property line /
Requis : une distance de 4,92 pieds (1,5 mètre) de la limite de propriété



Site Information / Information du site

PID / NID: 70440300

Lot Size / Grandeur du lot: 918 m²

Location / Endroit :

147 rue Breaux Bridge, Ville de Shediac / Town of Shediac

Current Use / Usage présent :

Single family dwelling / *Habitation unifamiliale*

Zoning / Zonage :

Low Density Residential (R1) / *Résidentielle à faible densité (R1)*

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

Résidentiel

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding uses: semi-detached dwellings and single-family dwellings / *Usage des environs : habitations jumelées et habitations unifamiliales*

Surrounding zoning: Low Density Residential (R1) / *Zonage des environs: Résidentielle à faible densité (R1)*

Municipal Servicing / Services municipaux:

Water and sewer / *Eau et égout*

Access-Egress / Accès/Sortie :

rue Breaux Bridge Street

Policies / Politiques

This property is designated as Residential in the Land Use Map and is located in the Contemporary West Borough according to the Shediac Municipal Plan. / *Cette propriété est désignée résidentiel dans la carte d'utilisation du sol est située dans l'arrondissement contemporain ouest selon le Plan municipal de Shediac.*

3.2.11 Urban Design / Le 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 arrêtais 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

9 Low Density Residential Zone (R1) / Zone résidentielle à faible densité (R1)

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

The General Manager and Municipal Secretary of the Town of Shediac was consulted: "No problem on

my side.” / *Le Directeur général et secrétaire municipal de la Ville de Shediac a été consulté : “Aucun problème de mon côté.”*

The Director of Municipal Operations for the Town of Shediac was consulted: "He must maintain a 'swale drainage' between the side yard of his property and the adjacent property 67 Christian Ct (see blue arrow)." / *Le Directeur des Opérations municipales de la Ville de Shediac a été consulté: “Il doit conserver une ‘drainage swale’ entre la side yard de sa propriété et la propriété adjacente 67 Christian Ct (voir flèche bleue).”*

The Director, Operations of the Greater Shediac Sewerage Commission was consulted: “I don't see any problems. It should be noted, however, that the GSSC is not responsible for determining the location of services on private property, but we can assist if necessary. ” / *Le Directeur, Opérations de la Commission des Égouts Shediac et Banlieues a été consulté : “Je ne vois pas de problèmes. Il est à noter toutefois que la CÉSB n’est pas responsable de déterminer l’emplacement de services sur propriété privée, mais on peut assister si nécessaire.”*

Discussion

Request / Demande :

A variance request was submitted by the property owner, Réjean Boudreau, on January 30, 2021. The request is to build a swimming pool, build a deck around the pool and build a fence around the pool. The request for the variance is specific to the setback of the side yard from the deck. According to the Shediac Zoning By-law, a patio must be 1.5 meters (5 feet) from a side property line. The owner proposes a distance of 0.3 meters (1 foot) from the side property line. The variance is 20% of the required setback. / *Une demande de dérogation a été soumise par le propriétaire, Réjean Boudreau, le 30 janvier 2021. La demande est pour aménager une piscine, construire une terrasse autour de la piscine et construire une clôture autour de la piscine. La demande de dérogation est spécifique à la marge de retrait de la cour latéral de la terrasse. Selon l’arrêté de zonage de Shediac, une terrasse doit être à une distance de 1,5 mètre (5 pieds) d’une limite de propriété latérale. Le propriétaire propose une distance de 0,3 mètre (1 pied) de la limite de propriété latérale. La dérogation est 20% de la marge de retrait demandé.*

The subject property is on a corner lot at the intersection of Breaux Bridge Street and Christian Court. The property has an area of 918 m² with a width of 34 meters and a depth of 27 meters. There is an existing single family dwelling on the property which faces Breaux Bridge Street. The pool, deck and fence is proposed in the yard opposite to Breaux Bridge Street. The proposed location of the deck and fence is in an enclave between the house and an existing accessory building. The deck would be at a height of 4 feet above ground level and there would be a 5 foot railing above the patio which acts as a fence. The combination of the fence and the railing would be a height of 9 feet above ground level. / *La propriété en question est sur un lot de coin à l’intersection de la rue Breaux Bridge et Christian Court. La propriété a une superficie de 918 m² une largeur de 34 mètres et une profondeur de 27 mètres. Il y a une habitation unifamiliale existante sur la propriété qui fait face à la rue Breaux Bridge. La piscine, terrasse et clôture est proposée dans la cour opposée à la rue Breaux Bridge. L’emplacement proposé de la terrasse et la clôture se trouve dans une enclave entre la maison et un bâtiment accessoire existant. La terrasse serait à une hauteur de 4 pieds au-dessus du niveau du sol et il y aurait une rampe de 5 pieds au-dessus de la terrasse qui agit comme clôture. La combinaison de la clôture et la rampe serait une hauteur de 9 pieds au-dessus du niveau du sol.*

Variance / Dérogation

When evaluating a request for a variance, the committee may accept a request for exemption under the Community Planning Act if the request is respecting the following criterias: / *Lors de l'évaluation d'une demande de dérogation, le comité peut accepter une demande de dérogation selon la Loi sur l'urbanisme si la demande respecte les critères suivants :*

Is the request reasonable and minor: / *Est-ce que la demande est raisonnable et mineure :*

When staff assess whether a request is reasonable and minor, staff should check whether there are any special circumstances to the planned project (such as shape, topography, location, etc.) and determine if the project is modifiable for exclude the need for a variance. / *Quand le personnel évalue si une demande est raisonnable et mineure, le personnel doit vérifier si qu'il existe des circonstances spéciales au projet prévue (comme la forme, la topographie, l'emplacement, etc.) et déterminer si le projet est modifiable pour exclure le besoin d'une dérogation.*

The pool and the project could be reduced or transformed in order to comply with zoning regulations. The requested exemption is significant at 20% of the required setback . Staff do not believe this variance is reasonable or minor. / *La piscine et le projet pourrait être réduit où transformer afin de respecter les règlements de zonage. La dérogation demandée est significative à 20% de la marge de retrait requis. Le personnel est de l'avis que cette dérogation n'est pas raisonnable ni mineure.*

Does the request respect the intent of the zoning by-law / *Est-ce que la demande respecte l'intention de l'arrêté de zonage*

There are several purposes for side setbacks, such as aesthetics, fire protection, drainage, shading, etc. The setback prescribed in the zoning by-law is 1.5 meters (5 feet). There are already provisions in the zoning by-law to allow certain structures to be projected within the required setbacks (for stairs, roofing, etc.). The allowable projections cannot exceed half of the setback. / *Il y a plusieurs objectifs pour des marges de retrait latérales, tels que l'esthétique, la protection contre les incendies, le drainage, les ombrages, etc. La marge de retrait prescrit dans l'arrêté de zonage est 1,5 mètre (5 pieds). Il y a déjà des provisions dans l'arrêté de zonage pour permettre certaines structures de projetées dans les marges de retrait requis (pour des escaliers, toiture, etc.). Les projections permises ne peuvent pas dépasser la moitié de la marge de retrait.*

So, because the project is not classified as an eligible structure for a permitted projection and because the requested withdrawal margin is reduced to more than 50%, the staff is of the opinion that the intention of the zoning by-law is not respected. / *Alors, parce que le projet n'est pas classifié comme une structure éligible pour une projection permit et parce que la marge de retrait demandé est réduite à plus de 50%, le personnel est de l'avis que l'intention de l'arrêté de zonage n'est pas respecté.*

Is the request desirable for the development of the property?/ *Est-ce que la demande est souhaitable pour le développement de la propriété?*

The proposed structure will occupy a large section of the side yard of the property which is important for drainage, shading, etc. According to the drainage plan adopted by the Town of Shediac and the municipal operations manager, this yard should have a swale for drainage. This request is not desirable for the development of this property and surrounding properties. / *La structure proposée va occuper une grosse section de la cour latérale de la propriété qui est importante pour le drainage, l'ombrage, etc. Selon le plan de drainage adopté par le Ville de Shediac et le directeur d'opération municipal, cette cour devrait avoir un canal pour le drainage. Cette demande n'est pas souhaitable pour le développement de cette propriété et les propriétés avoisinantes.*

Does the request respect the intent of the Municipal Plan / *Est-ce que la demande respecte l'intention du Plan municipal*

The Municipal Plan states that its a policy is to encourage all new residential, commercial and institutional developments to follow the general design provisions as set out in the zoning by-law. / *Le Plan municipal stipule qu'il a pour principe d'encourager que tous nouveaux développements résidentiels, commerciaux et institutionnels suivent les dispositions géneirales en matière de design tel qu'indiquei dans l'arrètei de zonage.*

This project does not respect the intent of the Municipal Plan. / *Ce projet ne respecte pas l'intention 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,*

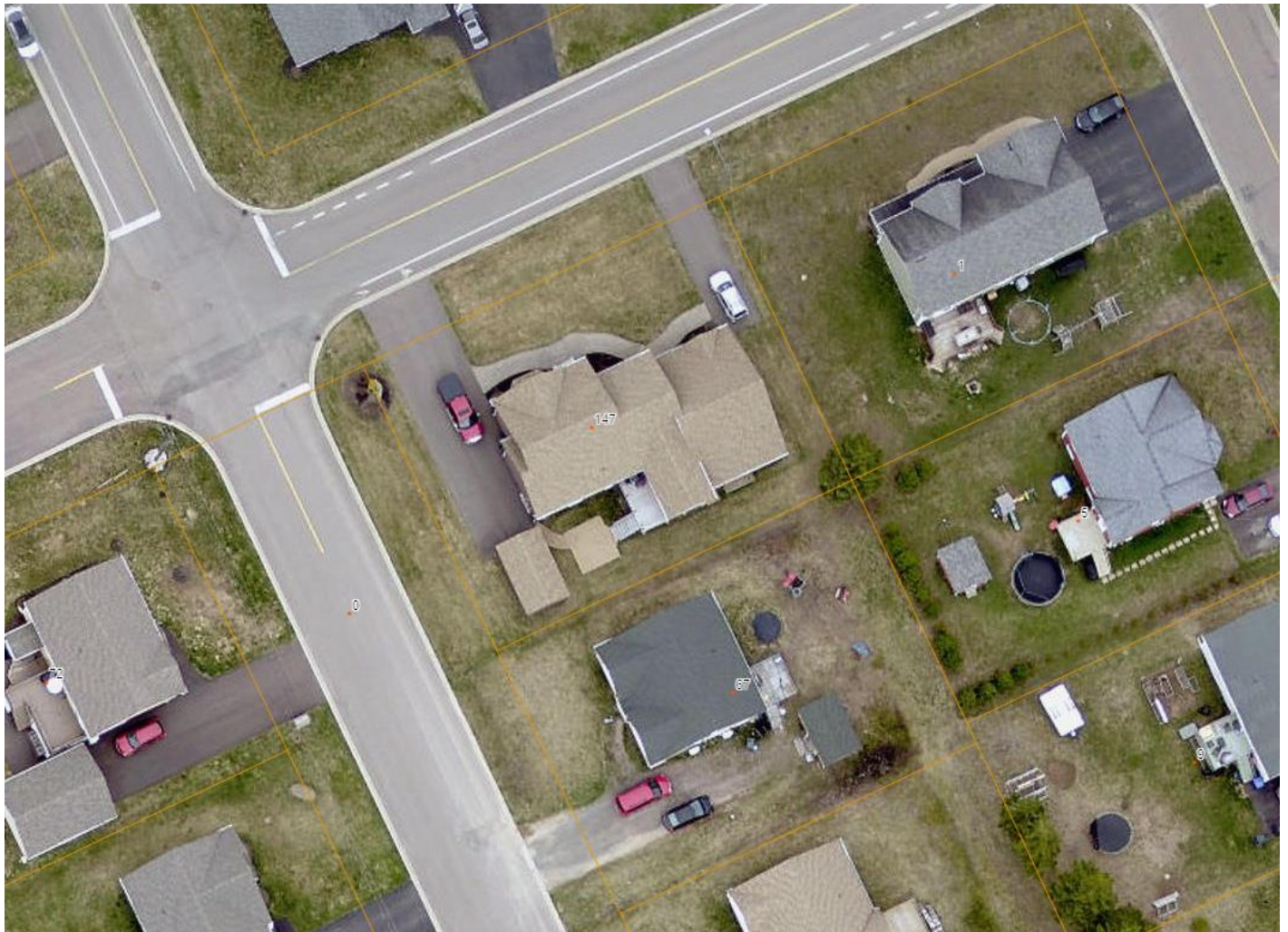
55(1) Subject to the terms and conditions it considers fit, the advisory committee or regional service commission may permit / *Sous réserve des modalités et des conditions qu'il juge indiquées, le comité consultatif ou la commission de services régionaux peut autoriser :*

Recommendation / Recommandation

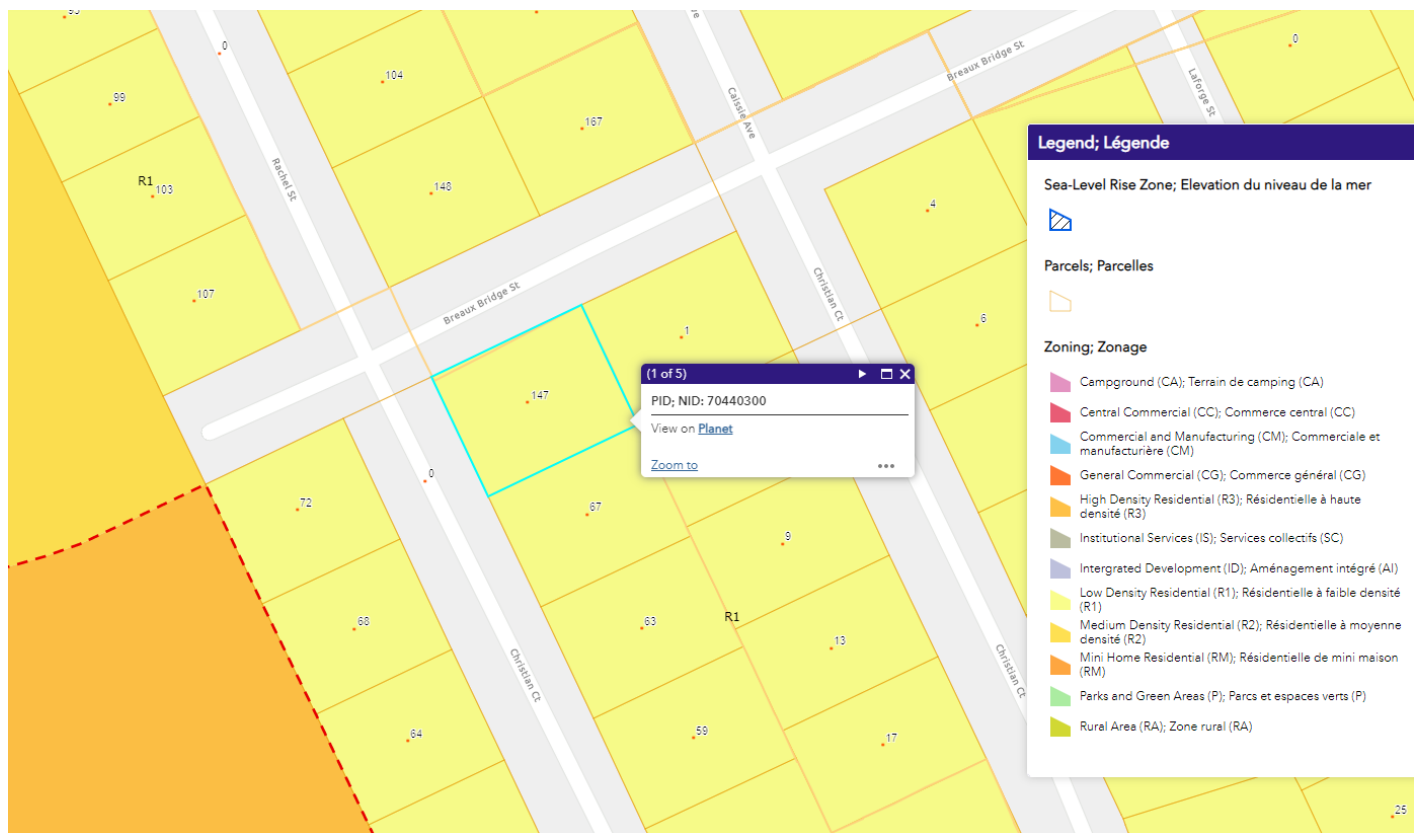
SERSC staff respectfully recommend that the Shediac Planning Review and Adjustment Committee deny the variance request to reduce the setback to 0.3 meters (1 foot) from the side property line. / *Le personnel de la CSRSE recommande respectueusement au Comité de révision de la planification de Shediac de **refuser** la demande de dérogation afin de réduire la marge de retrait à 0,3 mètre (1 pied) de la limite de propriété 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.*

Carte aérienne / Aerial map



Carte de zonage / Zoning Map

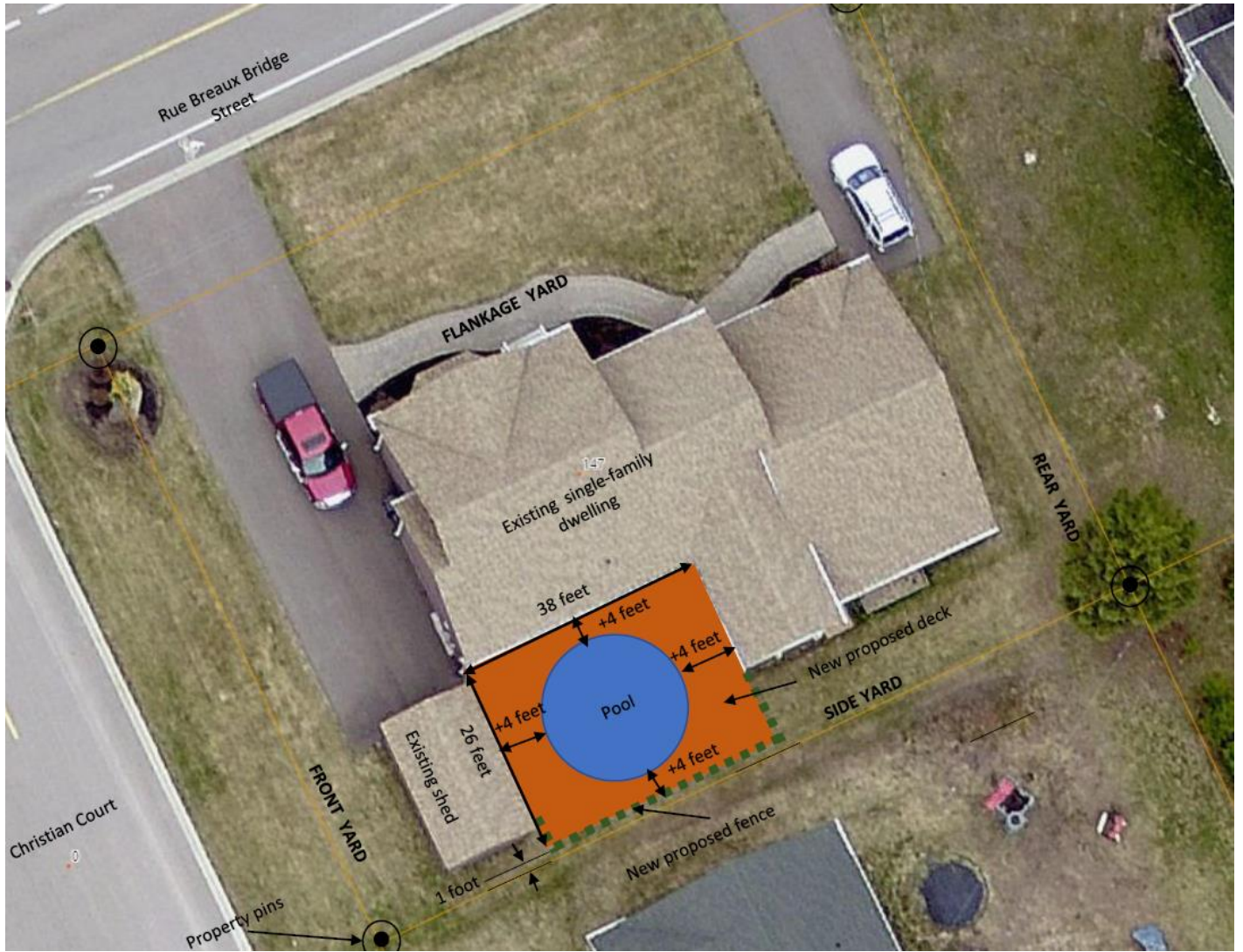


Moncton
1234 rue Main Street
Unit/unité 200
Moncton, NB E1C 1H7
Tel/tél : 506-382-5386

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

Plan de localisation / Site plan



Cross section / Coupe transversale

