

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, October 25, 2021 / Le lundi 25 octobre, 2021

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

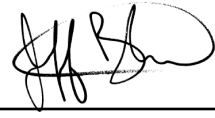
File number / Numéro du fichier : 21-1782

From / De :



Phil Robichaud
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau
Development Officer / Agent
d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

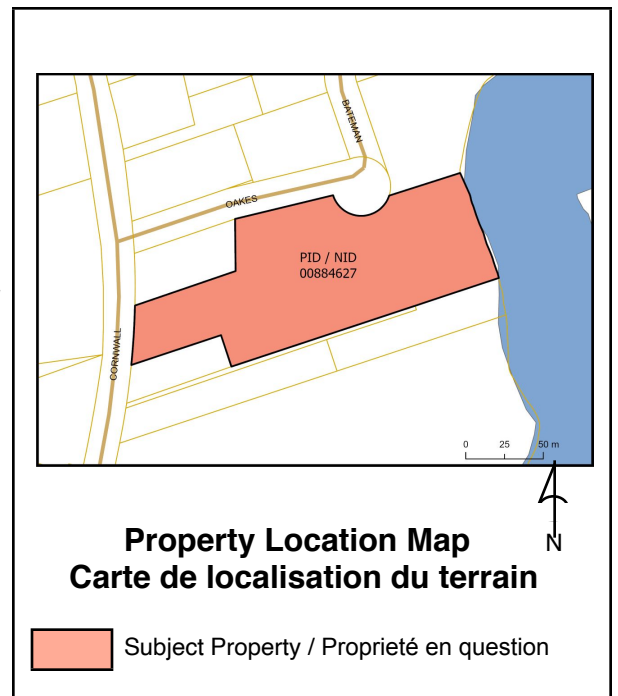
Denis Arsenault 710321 NB INC.

Landowner / Propriétaire :

Denis Arsenault 710321 NB INC.

Proposal / Demande :

Variance 1: increase the maximum height allowed for an accessory building (9.6.1 a)) / *Dérogation 1 : augmenter la hauteur maximum permise pour un bâtiment accessoire (9.6.1 a))*



Site Information / Information du site

PID / NID: 00884627

Lot Size / Grandeur du lot: 7215 m²

Location / Endroit :

rue Oakes Street, Ville de Shediac / Town of Shediac

Current Use / Usage présent :

VACANT

Zoning / Zonage :

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

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

RESIDENTIAL / *RÉSIDENTIEL*

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding uses: single unit dwellings / *Usages environnants : habitations unifamiliales*

Surrounding zoning: High Density Residential (R3) / *Zonages des environs : Résidentielle à haute densité (R3)*

Municipal Servicing / Services municipaux:

Public water and sewer / *Eau et égout publics*

Access-Egress / Accès/Sortie :

rue Oakes Street

Policies / Politiques

Shediac Municipal Plan / Plan municipal de Shediac

3.2.11 Policies related to urban design / Propositions relatives à la 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. .*

7.9.2 Proposals related to the Cornwall borough: / Propositions relatives à l'arrondissement Cornwall:

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.*

6. It is proposed that the town develop design standards to ensure that new residential developments are properly integrated into the existing 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

Town of Shediac Zoning By-law / *Arrêté de zonage de la Ville de Shediac*

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;*

c) have a surface area larger than 84 square metres; / *avoir une superficie supérieure à 84 mètres carrés;*

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 Banlieues pour obtenir des commentaires.*

Discussion

Introduction :

This request is the second time it has been presented to the Shediac Planning Review and Adjustment Committee. The first time was August 30, 2021. Two variance had been presented: / *Cette demande est la deuxième fois qu'elle est présentée au Comité de révision de la planification de Shediac. La première fois était le 30 août 2021. Deux dérogations avaient été présentées :*

Variance 1: increase the maximum height allowed for an accessory building (9.6.1 a)) / *Dérogation 1 :*

augmenter la hauteur maximum permise pour un bâtiment accessoire (9.6.1 a))

Variance 2: increase the maximum area for an accessory building (9.6.1 c)) / *Dérogation 2 : augmenter la superficie maximum pour un bâtiment accessoire (9.6.1 c))*

The second variance to increase the maximum area was accepted by the Committee, but the motion for the first variance was rejected. This mean that the variance to increase the maximum height was denied. Normally, the committee cannot review a variance that has been denied in the past year. However, the Planning Review and Adjustment Committee by-law states that the committee may agree to review the same variance if the committee considers that new evidence exists or conditions have changed. On September 27, 2021, the committee accepted a motion that they believe there is new evidence and they allowed the same variance to be reconsidered. / *La deuxième dérogation pour augmenter la superficie maximum a été acceptée par le Comité, mais la motion pour la première dérogation a été rejetée. Cela veut dire que la dérogation pour augmenter la hauteur maximum a été refusée. Normalement, le comité ne peut pas réexaminer une dérogation qui a été refusée au cours de la dernière année. Cependant, l'arrêté du Comité de révision de la planification stipule que le comité peut accepter de traiter la même dérogation si le comité estime qu'il existe de nouveaux éléments de preuve ou que les conditions ont changé. Le 27 septembre 2021, le comité a accepté une motion qu'ils estiment qu'il existe de nouveaux éléments de preuve et ils ont permis de réexaminer la même dérogation. Alors, la première dérogation pour augmenter la hauteur maximum permise pour un bâtiment accessoire est présentée de nouveau au Comité.*

The purpose of this report is to reevaluate the same height variance that was presented on August 30, 2021. Staff's recommendation remains unchanged. The report will be almost identical to the one presented on August 30, 2021. / *Le but de ce rapport est de réévaluer la même dérogation pour augmenter la hauteur qui a été présentée le 30 août 2021. La recommandation du personnel demeure inchangée. Le rapport sera quasiment identique à celui présenté le 30 août 2021.*

Discussion:

The owner has applied to the Commission for a new single-family dwelling and an accessory building (detached garage). The lot where the project is proposed has not yet been registered, but the future lot only faces Oakes Street, which will be a public street and maintained by the Town of Shediac. It is a waterfront lot and it borders the Scoudouc River. Approval from the Department of the Environment has been received to locate the dwelling in the Scoudouc River buffer zone. The lot dimension is approximately 85 meters x 85 meters with a total area of 7215 square meters. The minimum size for a lot (in zone R1) is 18 meters x 30 meters and an area of 540 square meters. The lot area is approximately 13 times larger than the minimum area. / *Le propriétaire a fait une demande auprès de la Commission pour une nouvelle habitation unifamiliale et un bâtiment accessoire (garage détaché). Le lot où le projet est proposé n'est pas enregistré encore, mais le lot futur ne fait que devant la rue Oakes, qui sera une rue publique et entretenue par la Ville de Shediac. C'est un lot riverain et il borde la Rivière Scoudouc. Une approbation du ministère de l'Environnement a été reçue pour localiser l'habitation dans la zone tampon de la Rivière Scoudouc. La dimension du lot est environ 85 mètres x 85 mètres avec une superficie totale de 7215 mètres carrés. La grosseur minimum pour un lot (dans la zone R1) est 18 mètres x 30 mètres et une superficie de 540 mètres carrés. La superficie du lot est environ 13 fois plus grande que la superficie minimum.*

Buildings are proposed at a location that exceeds the minimum required setbacks. At the closest, the accessory building would be at a distance of 6.05 meters (19.83 feet) from the western property line. The by-law requires a distance of 1 meter (3.28 feet). The single-family dwelling has a total area of 366.6 square meters (3,945 square feet) and a height of approximately 9.15 meters (30 feet). The accessory building has an area of 219.8 square meters (2365 square feet) and a height of 9.15 meters (30 feet). The Zoning By-law states that accessory buildings are limited to an area of 84 square meters (904 square feet) and a height of 5 meters (16.4 feet). A variance request was filed to increase the maximum height allowed for an accessory building. To summarize: / *Les bâtiments sont proposés à un emplacement qui excède les marges de retraits minimum requis. Au plus près, le bâtiment accessoire serait à une distance de 6,05 mètres (19,83 pieds) de la limite ouest de propriété. L'arrêté exige une distance de 1 mètre (3,28 pieds). L'habitation unifamiliale à une superficie totale de 366,6 mètres carrés (3945 pieds carrés) et une hauteur d'environ 9,15 mètres (30 pieds). Le bâtiment accessoire à une superficie de 219,8 mètres carrés (2365 pieds carrés) et une hauteur de 9,15 mètres (30 pieds). L'Arrêté de zonage stipule que les bâtiments accessoires sont limités à une superficie de 84 mètres carrés (904 pieds carrés) et une hauteur de 5 mètres (16,4 pieds). Une demande de dérogation a été déposée pour augmenter la hauteur maximum permise pour un bâtiment accessoire Pour résumer :*

Variance 1: Maximum height of accessory building / *Dérogation 1 : Hauteur maximum bâtiment accessoire*

Maximum height = 5 meters (16.4 feet) / *Hauteur maximum = 5 mètres (16,4 pieds)*

Proposed height: 9.15 meters (30 feet) / *Hauteur proposée : 9,15 mètres (30 pieds)*

Variance: 183% greater / *Dérogation : 183% plus grand*

As part of the evaluation of a variance request, the Community Planning Act allows the committee to approve reasonable variance that the committee considers desirable for the development of the property and which are compatible with the objective of the Zoning By-law and the Municipal Plan. Zoning by-laws, no matter how well designed, cannot accommodate all varieties of lot size, shape and topography. Variances are normally of minor nature and should not significantly vary the provisions of the by-laws. The objective of the maximum dimensions for accessory buildings in the residential area is to ensure that the property remains primarily residential and is also for aesthetic reasons and uniformity in the neighborhood. / *Dans le cadre de l'évaluation d'une demande de dérogation, la Loi sur l'urbanisme permet au comité d'approuver des dérogations raisonnables que le comité estime souhaitables pour l'aménagement de la propriété et qui sont compatibles avec l'objectif de l'Arrêté de zonage et du Plan municipal. Les arrêtés de zonage, peu importe comment bien ils sont conçus, ne peuvent pas accommoder toutes les variétés de grosseur, forme et topographie des lots. Des dérogations sont normalement de nature mineure et ne devraient pas significativement varier les provisions de l'Arrêté. L'objectif des dimensions maximum pour des bâtiments accessoires dans la zone résidentielle est afin d'assurer que la propriété demeure principalement résidentielle et est aussi pour des raisons esthétiques et d'uniformité dans le quartier.*

It has already been identified that this property is not typical and is much larger than the minimum size of an R1 residential lot. It has also already been identified that the accessory building would have a smaller area than the house and would be of the same height. However, if the purpose of the by-law were to allow garages that are simply smaller than a dwelling or allow for larger accessory buildings depending on the size of the property, the by-law would be written that way. For example, the maximum area for an accessory building in the Rural Zone (RA) cannot have a floor area greater than the main building. / *Il a déjà été identifié que cette propriété n'est pas typique et est beaucoup plus grand que la grosseur minimum d'un lot résidentiel R1. Il a aussi déjà été identifié que le bâtiment accessoire serait une superficie inférieure à l'habitation et serait de la même hauteur. Cependant, si le but de l'Arrêté était de permettre des garages qui sont simplement plus petits qu'une habitation ou permettre des bâtiments accessoires plus grande en fonction de la dimension de la propriété, l'Arrêté serait écrit de cette façon. Par exemple, la superficie maximum pour un bâtiment accessoire dans la Zone rural (RA) ne peut avoir une superficie au sol supérieure au bâtiment principal.*

The variance requested for the accessory building is too significant for staff to reasonably recommend that they comply with the objective of the by-law. / *La dérogation demandée pour le bâtiment accessoire sont trop significatives pour que le personnel puisse raisonnablement recommander qu'il respecte l'objectif de l'Arrêté.*

Public Notice / Avis public

Public notice was sent to neighboring properties within 60m on Wednesday, October 13, 2021. / *Un avis public a été envoyé aux propriétés voisines dans un rayon de 60m le mercredi 13 octobre 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:*

(a) with respect to a zone, regulate: / *réglementer pour toute zone:*

(iii) the height, number of storeys, ground area, floor area and bulk of buildings and structures, / *la hauteur, le nombre d'étages, la superficie au sol, la surface de plancher et l'encombrement des bâtiments et des constructions,*

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

Variance 1 / Dérogation 1

That the Variance requested by Denis Arsenault, to increase the maximum height allowed for an accessory building to from 5 meters to 9.15 meters, located on Oakes Street and known under the PID 00884627 be refused because the request is unreasonable and does not follow the general intent of the by-law. / *Que la demande de dérogation présentée par Denis Arsenault, afin d'augmenter la hauteur maximum permise pour un bâtiment accessoire de 5 mètres à 9,15 mètres, située sur la rue Oakes et connue sous le NID 00884627 soit refusée parce que la demande n'est pas raisonnable et ne suit pas l'objectif général de l'Arrêté.*

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.*

rue Oakes Street (PID/NID 00884627)

Shediac

Date: 8/12/2021



Moncton

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

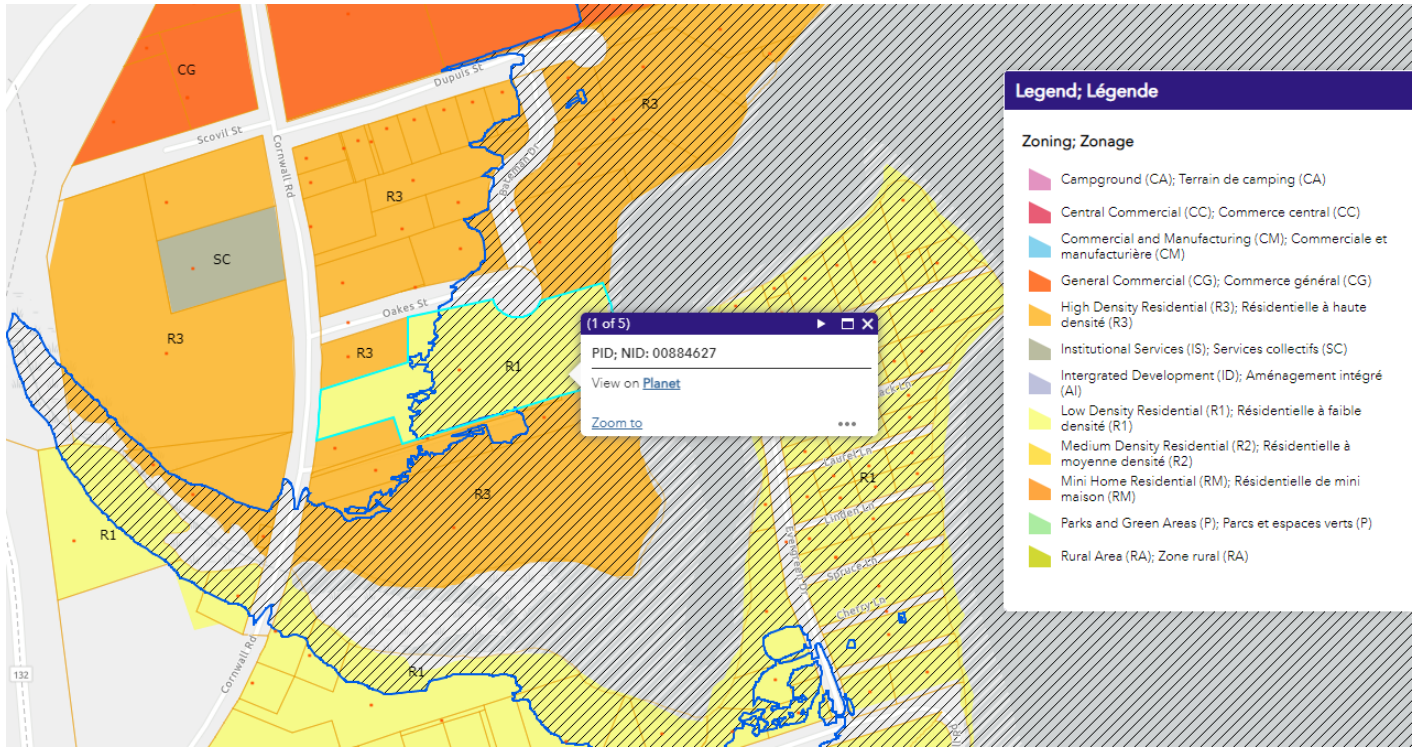
Shediac

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

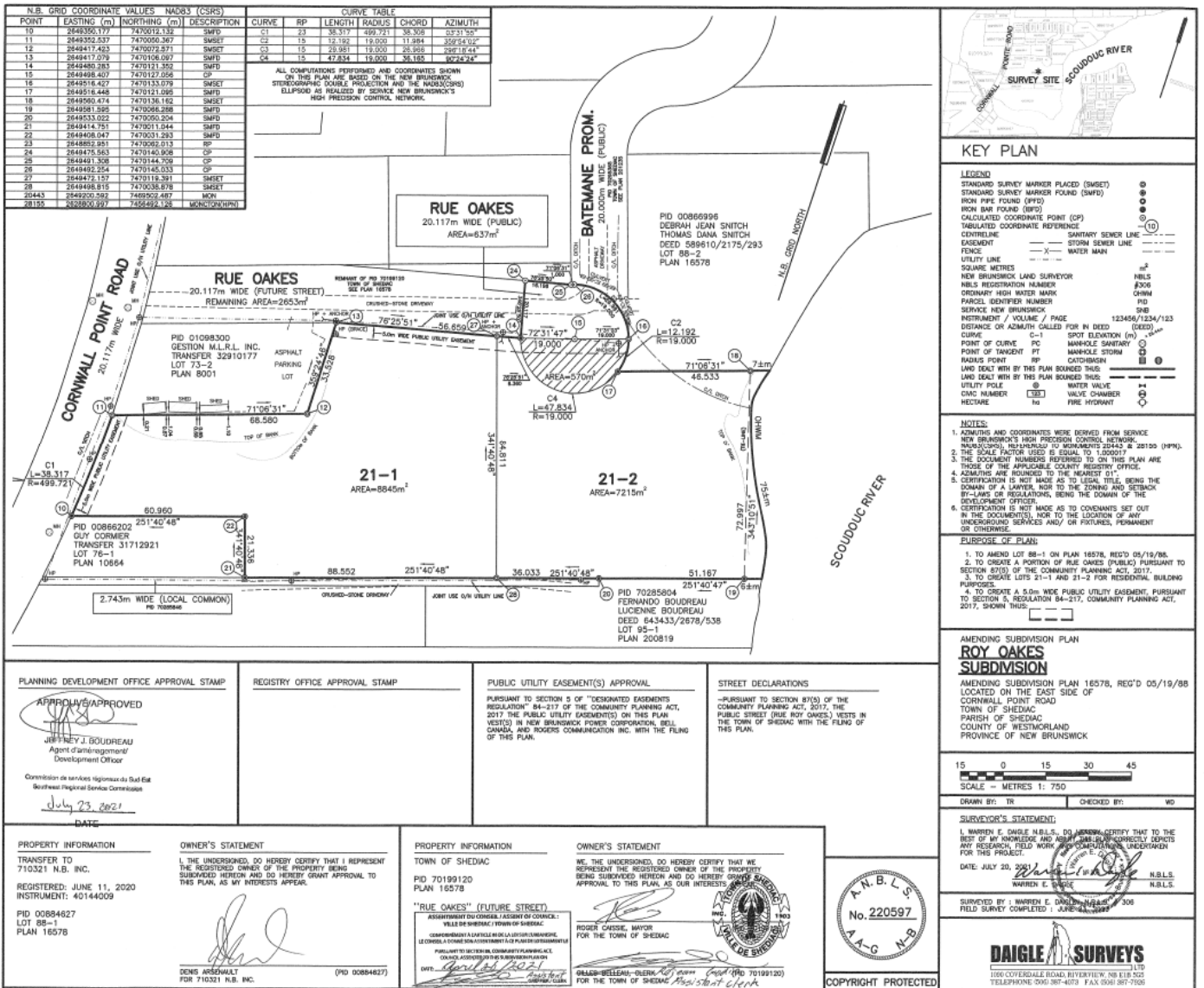
Sackville

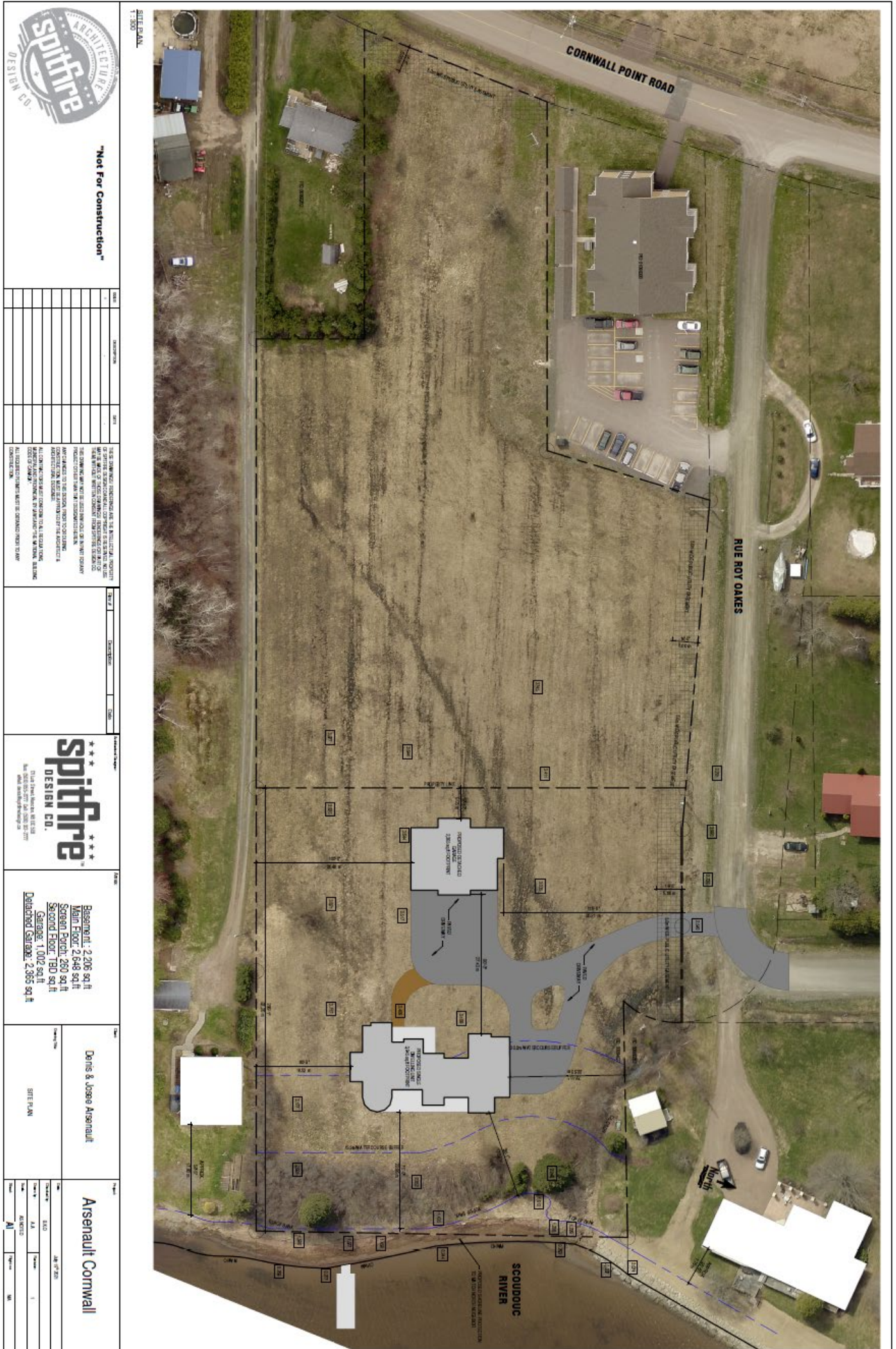
112 rue Main Street
Unit/unité C
Sackville, NB E4L 0C3
Tel/tél : 506-364-4701

Carte de zonage / Zoning map



Plan de lotissement / Subdivision Plan





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

Vue d'élévation du bâtiment accessoire (garage) / Elevation view for accessory building (garage)

	<p>"Not For Construction"</p>	<p>THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF SPITFIRE DESIGN CO. AND IS TO BE USED ONLY FOR THE PROJECT AND SITE SPECIFICALLY IDENTIFIED HEREIN. ANY CHANGES TO THE DESIGN FROM THE ORIGINAL ARCHITECTURAL DRAWING SHALL BE MADE BY SPITFIRE DESIGN CO. ALL DIMENSIONS MUST BE OBTAINED FROM THE ORIGINAL DRAWING.</p>	<p>spitfire DESIGN CO.</p>	<p>Basement: 2,206 sq ft Main Floor: 2,648 sq ft Screen Porch: 260 sq ft Second Floor: 780 sq ft Garage: 1,002 sq ft Detached Garage: 2,985 sq ft</p>	<p>Denis & Josée Arsenault</p>	<p>Arsenault Cornwall</p>
		<p>DETACHED GARAGE - ELEVATIONS</p>	<p>DATE: 05/20/2024 DRAWN BY: J.A. CHECKED BY: J.A. SCALE: AS SHOWN</p>			

Dessin d'architecture du bâtiment accessoire (garage) / Floor plan of accessory building (garage)

	<p>"Not For Construction"</p>	<p>THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF SPITFIRE DESIGN CO. AND IS TO BE USED ONLY FOR THE PROJECT AND SITE SPECIFICALLY IDENTIFIED HEREIN. ANY CHANGES TO THE DESIGN FROM THE ORIGINAL ARCHITECTURAL DRAWING SHALL BE MADE BY SPITFIRE DESIGN CO. ALL DIMENSIONS MUST BE OBTAINED FROM THE ORIGINAL DRAWING.</p>	<p>spitfire DESIGN CO.</p>	<p>Basement: 2,206 sq ft Main Floor: 2,648 sq ft Screen Porch: 260 sq ft Second Floor: 780 sq ft Garage: 1,002 sq ft Detached Garage: 2,985 sq ft</p>	<p>Denis & Josée Arsenault</p>	<p>Arsenault Cornwall</p>
		<p>DETACHED GARAGE - FLOOR PLAN</p>	<p>DATE: 05/20/2024 DRAWN BY: J.A. CHECKED BY: J.A. SCALE: AS SHOWN</p>			

Photo 3D / 3D Photo



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



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