

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /  
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**  
Wednesday, August 30, 2021 / Le lundi 30 août, 2021

**Staff Report / Rapport du personnel**

**Subject / Objet :** Variance Request / Demandes de Dérogation

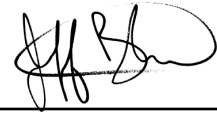
**File number / Numéro du fichier** 21-1847

**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 / Requérant :**

Christien Arsenault

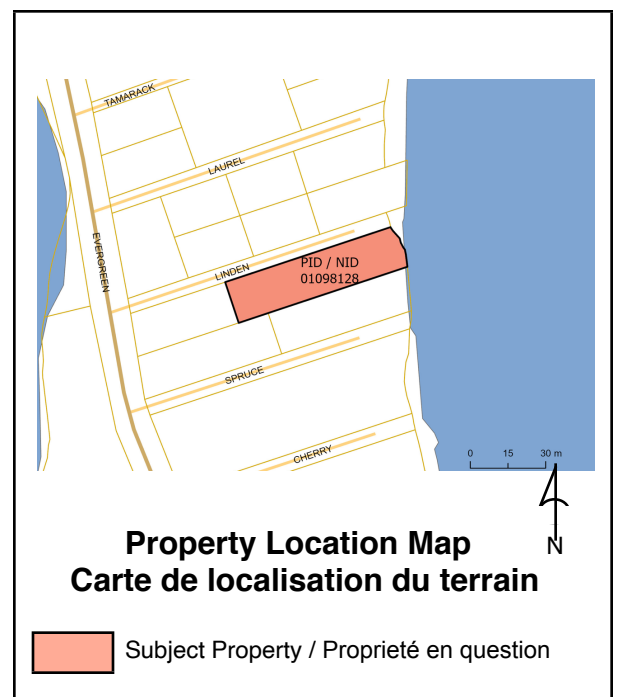
**Landowner / Propriétaire :**

Rachel Poirier

**Proposal / Demande :**

1) Variance to increase the maximum height of an accessory building from 5 meters to 5.4 meters; and / *Dérogation visant à augmenter la hauteur maximale d'un bâtiment accessoire de 5 mètres à 5,4 mètres ; et*

2) Variance to increase the maximum surface area of an accessory building from 84 square meters to 84.55 square meters / *Dérogation visant à augmenter la superficie maximale d'un bâtiment accessoire de 84 mètres carrés à 84,55 mètres carrés*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 01098128

**Lot Size / Grandeur du lot:** 930 square meters

**Location / Endroit :**

117 allée Linden Lane, Ville de Shediac / Town of Shediac

**Current Use / Usage présent :**

Residential / Résidentielle

**Zoning / Zonage :**

Low Density Residential (R1) & Sea Level Rise (SLR)

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

Residential / Résidentielle

**Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :**

Surrounding Uses: Residential and Vacant Lands

Surrounding Zoning: Low Density Residential (R1) & Sea Level Rise (SLR)

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

Public water and sewer / *Eau et égout publics*

## **Access-Egress / Accès/Sortie :**

*allée Linden Lane*

## **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.*

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

## **Discussion**

### **Introduction**

The subject property is known municipally as 117 Linden Lane, located within the Cornwall borough. The lot is approximately 225 feet in width, 55 feet in depth, and contains a two story single unit

dwelling. Today, the applicant is proposing to build a new accessory building (detached garage) that will meet all the provisions set forth by the Town of Shediac Zoning By-law, with exception to the accessory buildings height and size. As such, the applicant is requesting the following variances: / *La propriété en question est connue en municipalité par 117, allée Linden, située dans l'arrondissement Cornwall. Le lot est environ 225 pieds en largeur, 55 pieds en profondeur et contient une habitation à un logement deux étages. Actuellement, le requérant propose de bâtir un bâtiment accessoire (garage détaché) qui répondra à toutes les dispositions détaillées dans l'arrêté de zonage de la Ville de Shediac, à l'exception de la hauteur et la taille du bâtiment. À cet effet, le requérant demande pour les dérogations suivantes :*

1. Variance to increase the maximum height of an accessory building from 5 meters to 5.4 meters; and / *Dérogation visant à augmenter la hauteur maximale d'un bâtiment accessoire de 5 mètres à 5,4 mètres ; et*

2. Variance to increase the maximum surface area of an accessory building from 84 square meters to 84.55 square meters / *Dérogation visant à augmenter la superficie maximale d'un bâtiment accessoire de 84 mètres carrés à 84,55 mètres carrés.*

**Variance 1: To increase the maximum height of an accessory building from 5 meters to 5.4 meters / *Dérogation 1 : à augmenter la hauteur maximale d'un bâtiment accessoire de 5 mètres à 5,4 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. The purpose of the maximum height requirement is to discourage accessory buildings from being converted to secondary dwellings on the same lot. While it may be undesirable to increase the maximum height of an accessory building, Staff recognizes that the requested variance is minor in nature. That is, the proposed development would only be 0.4 meters (or 1.3 feet) higher than that regulated by the zoning by-law. The applicant expressed that the increase in height was needed to accommodate the size and truss system of the building. With this in mind, Staff has no concerns with the proposed height of the accessory building. / *Le bâtiment accessoire est sujet à l'article 9.6 de l'arrêté de zonage de la Ville de Shediac, qui impose une hauteur maximale de 5 mètres. L'objectif de l'exigence de hauteur maximale est de décourager les bâtiments accessoires d'être convertis en logement secondaire sur le même lot. Bien qu'il puisse être indésirable d'augmenter la hauteur maximale d'un bâtiment accessoire, le personnel reconnaît que la dérogation demandée est de nature mineur ; puisque le développement proposé sera seulement 0,4 mètre (ou 1,3 pied) de plus que ce qui est décrit dans l'arrêté de zonage. Le requérant a exprimé que l'augmentation en hauteur est nécessaire pour subvenir à la grosseur et le système de fermes du bâtiment. Dans cette optique, le personnel n'a aucune préoccupation avec la hauteur proposée du bâtiment accessoire.*

**Variance 2: To increase the maximum surface area of an accessory building from 84 square meters to 84.55 square meters / *Dérogation 2 : à augmenter la superficie maximale d'un bâtiment accessoire de 84 mètres carrés à 84,55 mètres carrés.***

While the proposed accessory building is a permitted use within the Low-Density Residential (R1) zone, Section 9.6 of the Town of Shediac zoning by-law states that an accessory building should be limited to a maximum surface area of 84 square meters. To facilitate the development as proposed, the applicant is requesting a second variance to increase the maximum surface area of the accessory building from 84 square meters to 84.55 square meters. / *Bien que le bâtiment accessoire proposé soit un usage permis dans le cadre dans la zone (R1) résidentielle à faible densité, l'article 9.6 de l'arrêté de zonage de la Ville de Shediac indique qu'un bâtiment accessoire devrait être limité à une superficie maximale de 84 mètres carrés. Afin de faciliter le développement tel que proposé, le requérant demande pour une deuxième dérogation pour augmenter la superficie maximale d'un bâtiment accessoire de 84 mètres carrés à 84,55 mètres carrés.*

Staff supports the variance requested for the following reasons: / *Le personnel soutient cette demande de dérogation pour les raisons suivantes :*

-The requested variance is minor in nature. The proposed accessory building would only be 0.55 square meters (or 6 square feet) larger than that regulated by the zoning by-law.; / *La demande de dérogation est de nature mineur. Le bâtiment accessoire proposé aura une superficie de 0,55 mètre carré (ou 6 pieds carrés) plus large que l'arrêté de zonage ;*

- Maximum surface areas imposed on accessory buildings are meant to ensure that the accessory building remains subordinate to the main use. Considering that the total surface area of the proposed development will be inferior to the principal use, the general intent of the regulation is met.; / *Les superficies maximales imposées sur les bâtiments accessoires ont pour but d'assurer que ce dernier*

*reste subordonné à l'usage principal. Étant donné que la superficie totale du développement proposé sera inférieure à l'usage principal, l'intention générale du règlement est satisfaite ;*

- The proposed accessory building will increase the lot coverage to 35%. Current zoning permits a total site coverage of 50%. Therefore, increasing the maximum surface area of the accessory building by 0.55 square meters will not negatively impact drainage from the subject property to neighboring properties.; / *Le bâtiment accessoire proposé augmentera le coefficient d'occupation des lots de 35 %. Le présent zonage permet un coefficient d'occupation des lots totaux de 50 %. Donc, l'augmentation de la superficie maximale d'un bâtiment accessoire de 0,55 mètre carré ne visera pas négativement le drainage de la propriété en question aux propriétés voisines ;*

- The development meets the side yard and rear yard setback requirements.; and /*Le développement répond aux marges de recul latérales et arrière ; et*

- The development meets all other zoning regulations set forth by the Town of Shediac Zoning By-law, with exception to the buildings height. / *Le développement répond à tous les règlements de zonage décrits par l'arrêté de zonage de la Ville de Shediac, à l'exception de la hauteur du bâtiment.*

After considering the conditions mentioned above, Staff are confident that the proposed development is compatible and appropriate for the context of the site. / *Après avoir examiné les conditions susmentionnées, le personnel est convaincu que le développement proposé est compatible et approprié pour le contexte du site.*

### **Public Notice / Avis public**

A public notice was sent to property owners within a 60 meter radius of the subject property on August 16th / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires immobiliers à l'intérieur d'un rayon de 60 mètres de la propriété en question le 16 août.*

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 :*

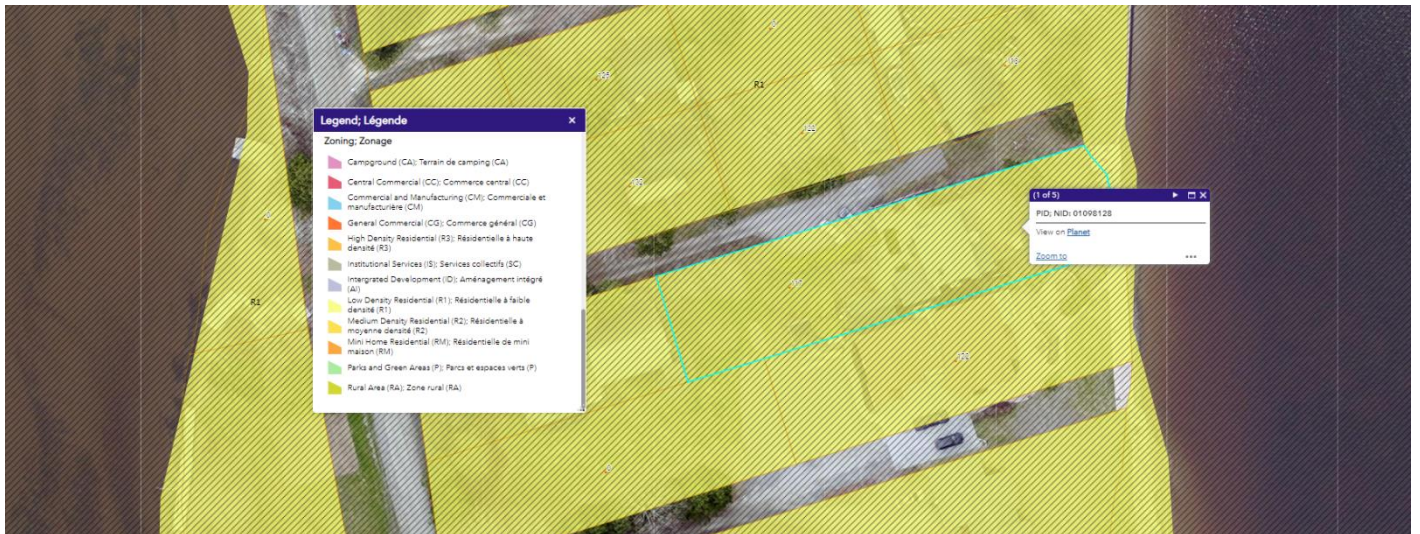
1. To increase the maximum height of an accessory building from 5 meters to 5.4 meters; and / *À augmenter la hauteur maximale d'un bâtiment accessoire de 5 mètres à 5,4 mètres ; et*

2. To increase the maximum surface area of an accessory building from 84 square meters to 84.55 square meters / *À augmenter la superficie maximale d'un bâtiment accessoire de 84 mètres carrés à 84,55 mètres carrés*

Because the variances requested are minor in nature given the scale of the variances and are in general conformity with the regulation. / *Car les dérogations demandées sont de nature mineur étant donné l'ampleur des dérogations et sont généralement conformes au règlement.*

**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**



**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

**Site Plan / Plan de Localisation**



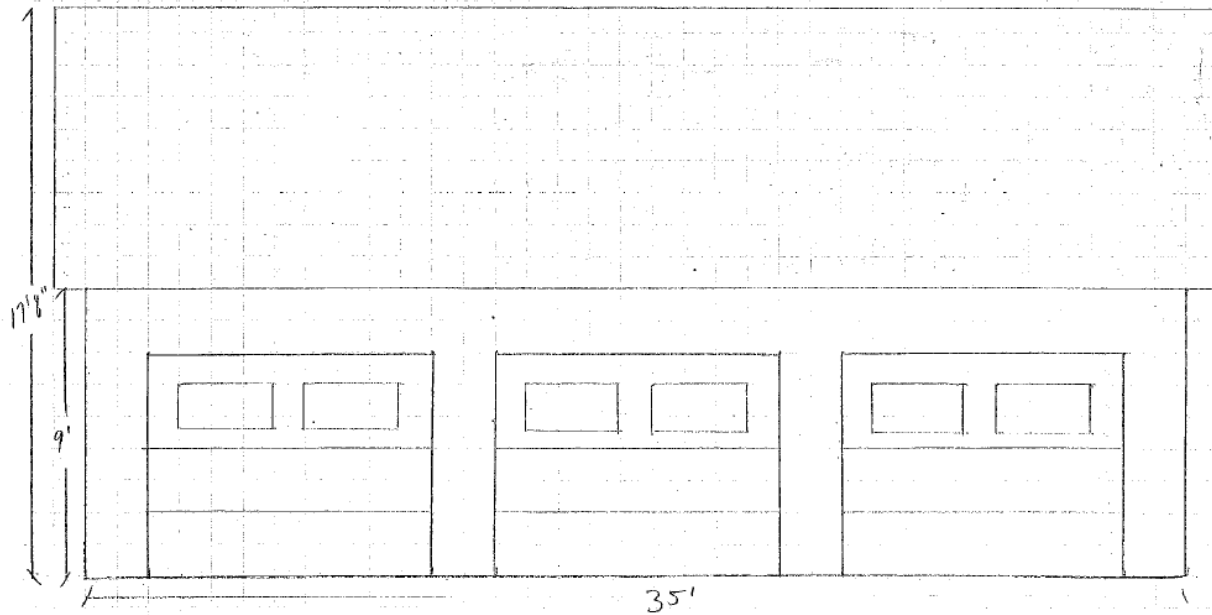
**Moncton**  
1234 rue Main Street  
Unit/unité 200  
Moncton, NB E1C 1H7  
Tel/tél : 506-382-5386

**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

**Elevation / Élévation**

*Christian + Sabrina Arsenault  
 117 Linden Ln. Shediac, NB  
 Garage proposal.  
 35' x 26'*



**Site Photos (August 12th, 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