



## **Access-Egress / Accès/Sortie :**

rue des Chenes 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.*

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.*

#### **7.4.2 Proposals related to the Shediac-North borough: / Propositions relatives à l'arrondissement Shediac-Nord:**

1. It is proposed to maintain the integrity of existing neighborhood residential units. / *Il est proposé de maintenir l'intégrité des unités de voisinage résidentielles existantes.*

3. It is proposed to allow new residential developments that are in harmony with the borough's distinctive features as it relates to the urban framework. / *Il est proposé de permettre de nouveaux développements résidentiels qui s'harmonisent avec les caractéristiques propres de l'arrondissement en matière de la trame urbaine.*

6. It is proposed to encourage the insertion of urban development on vacant lots by creating low-density residential uses in the borough's northern region. / *Il est proposé d'encourager l'insertion urbaine et l'aménagement de lot vacant par des usages résidentiels de faible densité dans la portion nord de l'arrondissement.*

## **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**

**Yard, front** means the open space extending from one of the lot's side lines to the other between the public thoroughfare (the street line) and the front of the building or its real or imaginary extensions that run parallel to the public thoroughfare, measured perpendicularly from the front lot line to the closest point on a wall; / **Cour avant** désigne l'espace à ciel ouvert s'étendant d'une ligne latérale d'un lot à l'autre compris entre la voie publique (l'alignement) et le mur avant du bâtiment ou ses prolongements réels ou imaginaires parallèles à la voie publique, mesuré perpendiculairement à partir de la ligne avant du lot jusqu'au point du mur le plus près;

## **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.

## **9.6 Accessory buildings and structures / Bâtiments et constructions accessoires**

**9.6.1** Accessory buildings and structures shall not: / *Les bâtiments ou constructions accessoires ne peuvent pas:*

**b)** be placed, erected or altered if they are: / *être implantés, édifiés ou modifiés de telle sorte qu'ils se trouvent:*

**(i)** in the main building or structure's front or flankage yard; / *dans la cour avant ou de flanc de la construction ou du bâtiment principal;*

## **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 Bonlieues pour obtenir des commentaires.*

No comments have been received at the time of writing this report. / *Aucun commentaire n'a été reçu lors de la rédaction de ce rapport.*

## **Discussion**

### **Introduction / Introduction**

On November 3rd, a variance application was submitted by Roy de Vries with respect to an existing vacant lot on des Chenes Street. The applicant is proposing to construct a one-storey, single unit dwelling with an in-law suite on the subject property. The proposed project is a permitted use within the Low Density Residential (R1) zone and will meet all the provisions set forth by the Town of Shediac Zoning By-law, with the exemption of the front yard setback of the main building. As such, the applicant is requesting the following variance: / *Le 3 novembre, une demande de dérogation a été soumise par Roy de Vries concernant un lot vacant existant sur la rue des Chenes. Le requérant propose de construire une habitation unifamiliale d'un étage avec une suite des beaux-parents sur la propriété proposée. Le projet proposé est un usage permis dans la Zone Résidentielle à faible densité (R1) et répondra à toutes les dispositions décrites dans l'arrêté de zonage de la Ville de Shediac, à l'exception de la marge de retrait du bâtiment principal. De ce fait, le requérant propose les dérogations suivantes :*

**1.** Variance to increase the maximum front yard setback for a main building from 6.5 meters to 44.5 meters. / *Dérogation visant à augmenter la marge de retrait de la cour avant pour un bâtiment de 6,5 mètres à 44,5 mètres.*

When assessing the basis of a variance, the Community Planning Act established the following criteria, or test: / *Lors de l'évaluation d'une dérogation, la Loi sur l'urbanisme établit les critères suivants, ou tests :*

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

The subject property is an irregular shaped lot located to the North of des Chenes Street. The only access to the property is located on des Chenes Street, which is relatively narrow (approximately 18 meters) compared to other building lots in the Town of Shediac. The rear portion of the property, on the other hand, is significantly wider (approximately 50 meters) than the front portion of the property and has been identified as the only suitable area to accommodate the main building. / *La propriété proposée est un lot de forme irrégulière au nord de la rue des Chenes. Le seul accès à la propriété est situé sur la rue des Chenes. L'accès est relativement étroit (environ 18 mètres) comparé aux autres lots de la Ville de Shediac. La partie arrière de la propriété, en revanche, est plus large (environ 50 mètres) que la partie avant de la propriété, et a été identifiée en étant le seul endroit convenable pour accommoder le bâtiment principal.*

Staff are of the opinion that increasing the maximum front yard setback for the main building from 6.5 meters to 44.5 meters is appropriate for the development of the land in order to accommodate the size and desired location of the building. / *Le personnel est d'avis que l'augmentation de la marge de retrait de la cour avant du bâtiment de 6,5 mètres à 44,5 mètres est appropriée pour l'aménagement du territoire afin d'accueillir la taille et l'emplacement désiré du bâtiment.*

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

Approval of this application will enable the development of a single-unit dwelling on a vacant lot, while also leaving enough developable space should the owner wish to build in the future (i.e. an accessory building). Single-unit dwellings are a permitted use within the R1 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 l'aménagement d'une habitation unifamiliale sur le lot vacant, tout en laissant assez d'espace dans le futur si le requérant souhaite bâtir (p. ex.: bâtiment accessoire). Les habitations unifamiliales sont permises dans la zone R1 et sont appropriées pour cet emplacement. De ce fait, le personnel est d'avis que le projet proposé est souhaitable pour l'aménagement de la propriété.*

**3. Is it within the general intent of the Zoning By-law? / Est-ce que le demande conforme à l'intention de l'arrêté de zonage?**

The maximum front yard setback is meant to ensure all new residential development maintains the integrity of the residential borough, while ensuring relatively uniform setbacks along the street. While it is undesirable to increase the maximum front yard setback in most cases, Staff recognizes that the subject property is an irregular shaped lot and any development on the land will require a variance from the regulations. With this in mind, Staff are comfortable with the proposed location of the building given the context of the site. / *La marge de retrait maximale de la cour avant est faite afin d'assurer que tout nouvel aménagement résidentiel maintient l'intégrité de l'arrondissement résidentiel, tout en assurant des retraits relativement uniformes le long de la rue. Tandis qu'il est indésirable d'augmenter la marge de retrait de la cour avant dans la majorité des cas, le personnel reconnaît que la propriété en question est un lot en forme irrégulière et que tout aménagement sur le territoire nécessitera une dérogation des règlements. Dans cette optique, le personnel est en accord avec l'emplacement proposé étant donné le contexte du site.*

**4. Is it within the general intent of the Municipal Plan? / Est-ce que le demande conforme à l'intention du plan municipal?**

As outlined by the Town of Shediac's Municipal Plan, the subject property is located within the Shediac-North Borough. While the Shediac-North Borough is defined by its residential nature, a significant portion of the boroughs area remains vacant today. The municipality has since taken the position to support the development of existing lots that can accommodate a broad range of residential developments. A single unit dwelling in this location will facilitate the policies and proposals outlined in the Municipal Plan by promoting a low-density residential development on an existing vacant lot. / *Comme décrit par le Plan municipal de la Ville de Shediac la propriété en question est située à l'intérieur de l'arrondissement du nord de Shediac. Bien que l'arrondissement du nord de Shediac soit doté d'une nature résidentielle, une grande partie de l'arrondissement est actuellement vacant. Depuis, la municipalité soutient l'aménagement des lots existants qui peuvent accommoder un large éventail d'aménagements résidentiels. Une habitation unifamiliale dans cette région facilitera les politiques et les propositions décrites dans le Plan municipal, en favorisant l'aménagement résidentiel à faible densité sur un lot vacant existant.*

**Public Notice / Avis public**

On November 15th, a public notice was sent to property owners within a 60 meter radius of the subject property. / *Le 15 novembre un avis public a été envoyé aux propriétaires immobiliers à l'intérieur de 60 mètres de la propriété proposée.*

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**

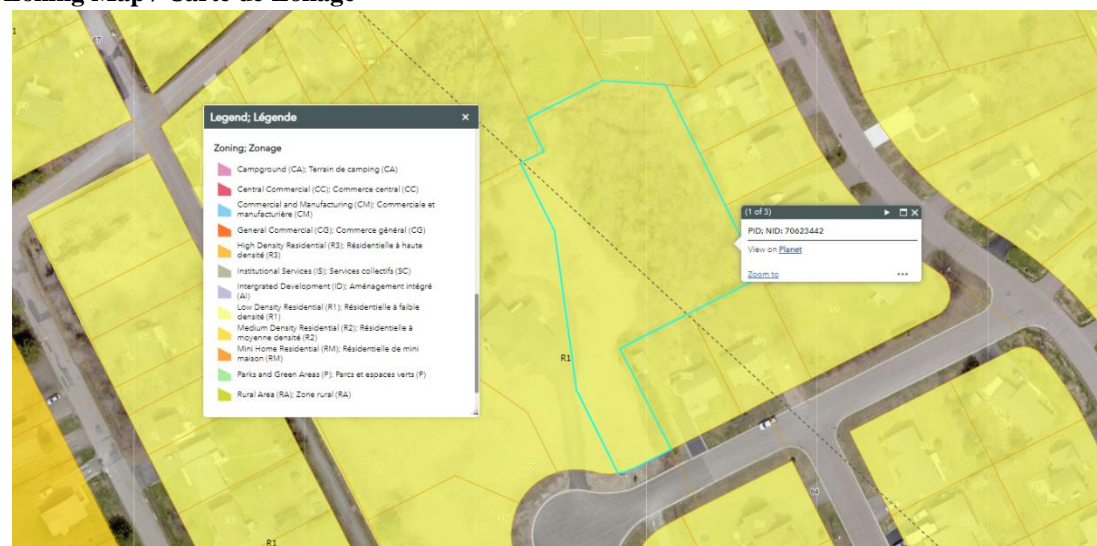
Staff respectfully recommends that the Shediac Planning Review and Adjustment Committee approves the request to increase the maximum front yard setback for a main building from 6.5 meters to 44.5 meters as the request meets the guidelines for a reasonable variance. / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification de Shediac approuve la demande d'augmenter la marge de retrait de la cour avant d'un bâtiment principal de 6,5 mètres à 44,5 mètres, car la demande répond aux lignes directrices d'une dérogation raisonnable.*

**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.*

rue des Chenes Street(PID/NID 70623442)  
 Shediac  
 Date: 11/4/2021



**Zoning Map / Carte de Zonage**



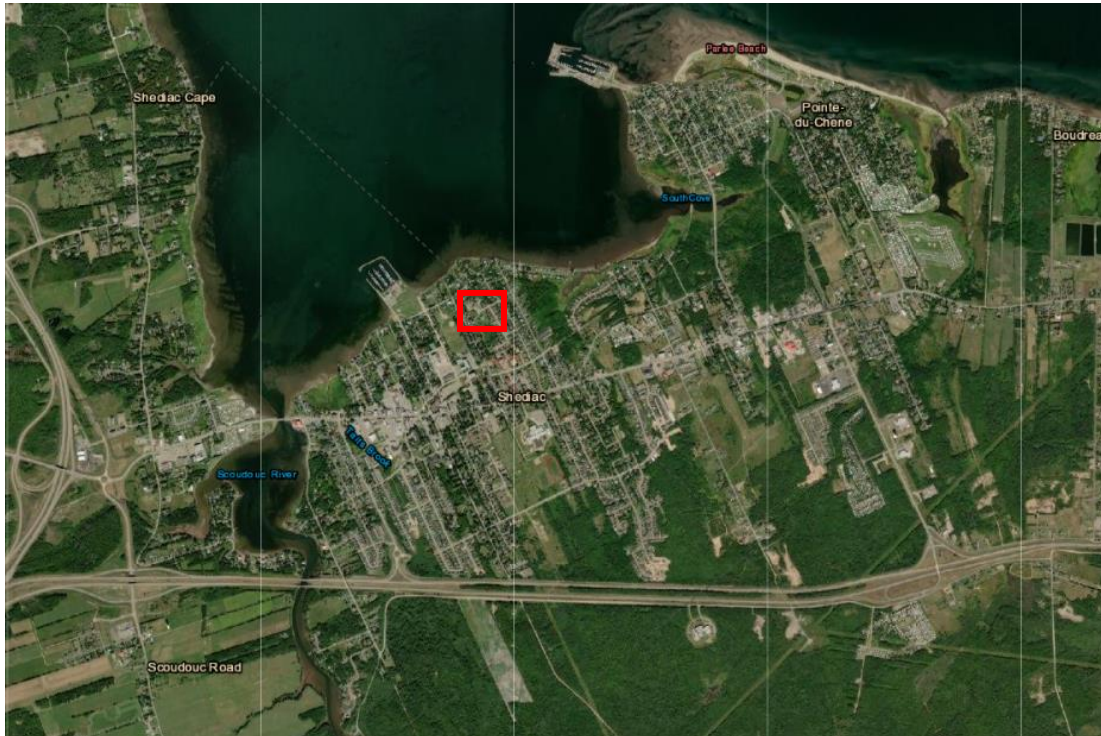
**Main Office**  
 1234 rue Main Street  
 2<sup>nd</sup> Floor, Unit/unité 200  
 Moncton, NB E1C 1H7  
 Tel/tél : 506-382-5386

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

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

**Riverview Office**  
 Operations Centre  
 300, rue Roberston Street  
 Riverview, NB E1B 0T8  
 Tel/tél : 506 382 3574

**Aerial Map 1 / Carte Aérienne 1**



**Aerial Map 2 / Carte Aérienne 2**



**Main Office**  
 1234 rue Main Street  
 2<sup>nd</sup> Floor, Unit/unité 200  
 Moncton, NB E1C 1H7  
 Tel/tél : 506-382-5386

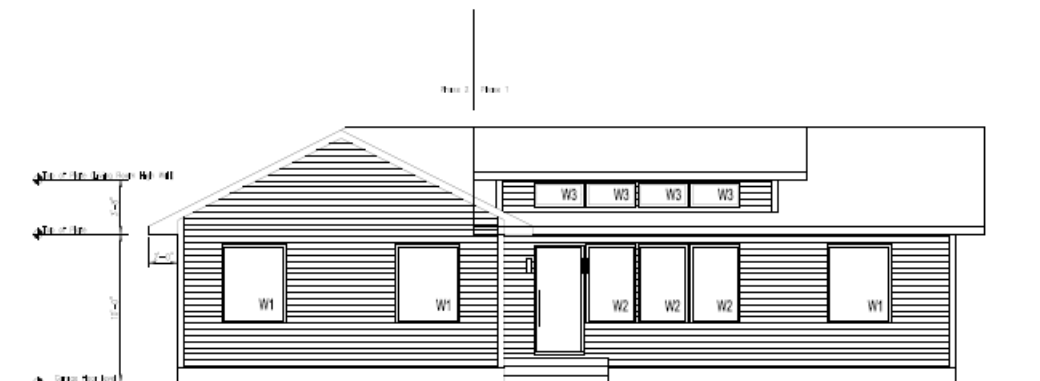
**Beaubassin Office**  
 815A rue Bombardier Street  
 Route 15, Exit/sortie 37  
 Shediac, NB E4P 1H9  
 Tel/tél : 506-533-3637

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

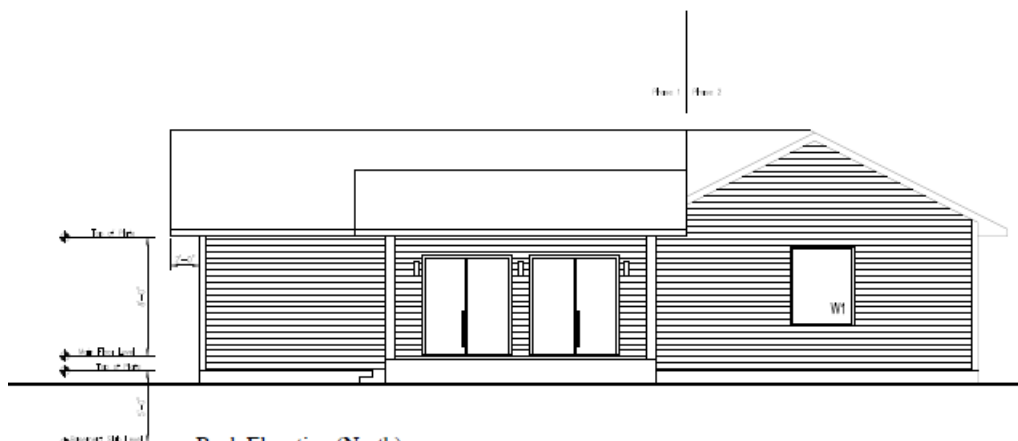
**Riverview Office**  
 Operations Centre  
 300, rue Roberston Street  
 Riverview, NB E1B 0T8  
 Tel/tél : 506 382 3574



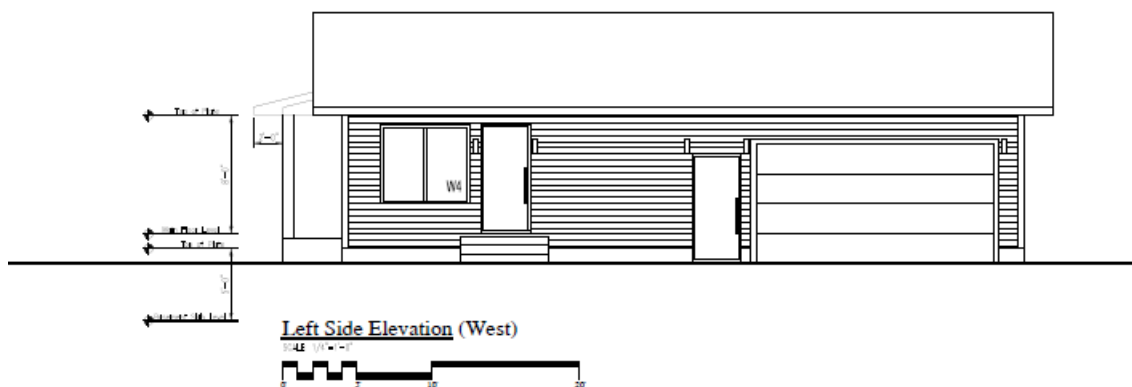
Elevations / Élévations



Front Elevation (South)



Back Elevation (North)



Left Side Elevation (West)

**Main Office**  
 1234 rue Main Street  
 2<sup>nd</sup> Floor, Unit/unité 200  
 Moncton, NB E1C 1H7  
 Tel/tél : 506-382-5386

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

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

**Riverview Office**  
 Operations Centre  
 300, rue Roberston Street  
 Riverview, NB E1B 0T8  
 Tel/tél : 506 382 3574





Site Photos (April 14<sup>th</sup>, 2021)



**Main Office**  
 1234 rue Main Street  
 2<sup>nd</sup> Floor, Unit/unité 200  
 Moncton, NB E1C 1H7  
 Tel/tél : 506-382-5386

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

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

**Riverview Office**  
 Operations Centre  
 300, rue Roberston Street  
 Riverview, NB E1B 0T8  
 Tel/tél : 506 382 3574