


**Shediac Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Shediac**
Monday, November 29, 2021 / Le lundi 29 novembre, 2021

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

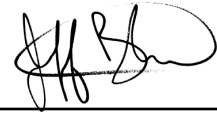
File number / Numéro du fichier 21-2493

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 :

Marc Robichaud

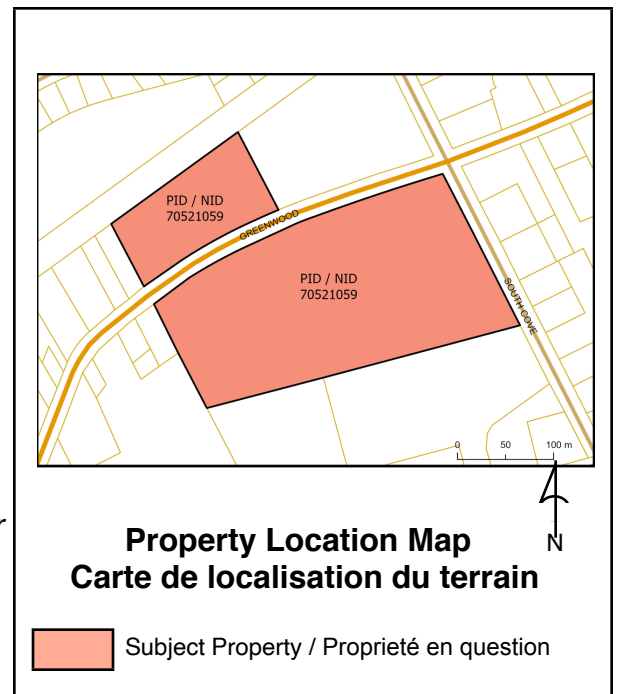
Landowner / Propriétaire :

Parc Chedik Ltée

Proposal / Demande :

The following variances are required to permit a 39-unit apartment building as proposed: / *Les dérogations suivantes sont requises afin de permettre un appartement de 39 unités tel que proposé :*

1. Variance to permit a flat roof; and / *Dérogation pour permettre un toit plat; et*
2. Variance to increase the maximum driveway width from 6 meters to 6.7 meters / *Dérogation pour augmenter la largeur maximale de la voie d'accès a la propriété de 6 mètres à 7.6 mètres*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70521059

Lot Size / Grandeur du lot: 6.55 ha.

Location / Endroit :

promenade Greenwood Drive, Ville de Shediac / Town of Shediac

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

High Density Residential (R3) / *Zone résidentielle à haute densité (R3)*

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

Residential / *Résidentielle*

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding uses: residential, parkland, golf course, campground, and vacant lands / *Usage des environs : résidentiel, espace vert, terrain de golf, terrain de camping et terres vacantes*

Surrounding zonings: High Density Residential (R3), Camground (CA) and Parks and Green Areas (P) / *Zonage des environs : Résidentielle à haute densité (R3), terrain de camping (CA) et parcs et espaces verts (P)*

Municipal Servicing / Services municipaux:

Public water and sewer / *Eau et égout publics*

Policies / Politiques

Shediac Municipal Plan / Plan municipal de Shediac

3.2.2 Policies related to housing and residential boroughs / Principes relatifs aux arrondissements résidentiels

2. Council's policy is to instil a neighbourhood feel in boroughs through better streets, signalling, urban grid and urban design / *Le Conseil a pour principe d'implanter une vie de quartier aux arrondissements par l'entremise d'améliorations au niveau de la rue, de la signalisation, de la trame urbaine et d'un design urbain approprié.*

3. Council's policy is to make sure that boroughs have buffer zones in order to minimize the impacts from non residential uses through appropriate zoning provisions. / *Le Conseil a pour principe d'assurer que les arrondissements soient pourvus des zones tampons de manière à minimiser les impacts des usages non résidentiels par l'entremise de dispositions de zonage appropriées.*

5. Council's policy is to make sure that new multi-unit dwellings meet the design criteria so that they can be in harmony with the borough's defined features. / *Le Conseil a pour principe d'assurer que les nouveaux développements multifamiliaux respectent des critères de design pour que ceux-ci s'harmonisent avec le caractère défini de l'arrondissement.*

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.*

4. Council's policy is to protect and showcase interesting visual perspectives / *Le Conseil a pour principe de protéger et mettre en valeur les perspectives visuelles intéressantes.*

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.*

4. It is proposed to require that a site plan be designed to optimize land use, thus creating a built environment that is enjoyable and efficient, before authorizing a residential development with a concentration of people that differs from the density that currently exists in this borough. / *Il est proposé d'exiger qu'un plan de site soit conçu afin d'optimiser l'usage des terrains tout en créant un cadre agréable et efficace avant que ne soit autorisé un aménagement résidentiel à densité différente dans le présent arrondissement*

8. It is proposed to encourage the development of interconnected neighbourhoods, built to human scale. / *Il est proposé d'encourager l'aménagement de quartiers inter-reliés et construits à l'échelle humaine.*

10. It is proposed to improve pedestrian traffic within the borough with proper signalling, as well as connected pedestrian walkways and trails. / *Il est proposé d'améliorer le réseau de circulation piétonnière dans l'arrondissement par une signalisation appropriée ainsi que par la continuité des espaces réservés aux piétons.*

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

11 High Density Residential (R3) Zone / Zone résidentielle à haute densité (R3)

11.1 Permitted uses / Usages permis

No land, building or structure shall be used for any purpose other than: / *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 two-unit, semi-detached, row house or multi-unit dwelling;/ *une habitation bi-familiale, jumelée, maison en rangée ou multifamiliale;*

11.6 Height of a main building or structure / Hauteur d'une construction ou d'un bâtiment principal

11.6.1 Subject to paragraphs 11.6.2 and 11.6.3, the main building shall consist of at least two storeys, but cannot exceed 15 metres. / *Sous réserve des paragraphes 11.6.2 et 11.6.3, le bâtiment principal doit avoir un minimum de 2 étages mais ne peut dépasser 15 mètres.*

11.6.3 Flat roofs are prohibited on the main buildings in this zone. / *Les toits plats ne sont pas permis dans la présente zone pour les bâtiments principaux*

40 Residential and Commercial Driveways / Voies d'accès aux résidences et aux commerces

40.3 Subject to approval of the Director of Public Works, the maximum width of a driveway for automobiles shall be: / *Sous réserve de l'approbation du directeur des travaux publics, la largeur maximale d'une voie d'accès pour automobiles est:*

a) 6 metres for a residential property; / *6 mètres pour une propriété liée à une vocation résidentielle;*

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.*

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 5th, a variance application was submitted by Marc Robichaud with respect to an existing lot on Greenwood Drive. The applicant is proposing to construct a multi-unit apartment building (39 units) on the subject property. The proposed project is a permitted use within the High Density Residential (R3) zone, and will meet all provisions set forth by the Town of Shediac Zoning By-law, with exemption to the flat roof and driveway width. As such, the applicant is requesting the following variances: / *Le 5 novembre, une demande de dérogation a été soumise par Marc Robichaud concernant un lot existant sur la promenade Greenwood. Le requérant propose à construire un appartement d'unités multiples (39 unités) sur la propriété proposée. Le projet proposé est un usage permis dans la Zone Résidentielle à haute densité (R3) et répondra à toutes les dispositions décrites dans l'arrêté de zonage de la Ville de Shediac, à l'exception du toit plat et la largeur de voie. De ce fait, le requérant propose les dérogations suivantes :*

1. Variance to permit a flat roof; and / *Dérogation pour permettre un toit plat; et*

2. Variance to increase the maximum driveway width from 6 meters to 6.7 meters. / *Dérogation pour augmenter la largeur maximale de la voie d'accès à la propriété de 6 mètres à 6.7 mètres*

Variance #1: Variance to permit a flat roof / Dérogation #1 : Dérogation pour permettre un toit plat

The thirty-nine unit dwelling is subject to Section 11.6.3 of the Town of Shediac Zoning By-law which prohibits the use of flat roofs on main buildings. The general intent of this provision is to maintain the visual massing of the dwelling by bringing the edge of the roof closer to the ground and keeping the dwelling within human scale. / *L'habitation de trente-neuf unités est soumise à l'article 11.6.63 de l'arrêté de zonage de la Ville de Shediac, qui interdit l'usage des toits plats sur des bâtiments*

principaux. L'intention générale de cette disposition est de maintenir la concentration visuelle de l'habitation en mettant le bord du toit plus près du sol et de maintenir le bâtiment à l'intérieur de l'échelle humaine.

Having discussed the matter with the applicant, the applicant continued to express a keen interest in utilizing a flat roof system in lieu of a traditional sloped roof system. Staff noted that their main concern with doing so would be that the building would be disproportionately developed to the lot. However, through further considerations, it was determined that the proposed dwelling would maintain an overall height of 14 meters, under the maximum allowable height of 15 meters. With this in mind, Staff are of the opinion that the flat roof will not negatively impact the character of the neighborhood as the overall dwelling height is less than what the By-law permits. / *Après avoir discuté cette question avec le requérant, il a continué à montrer un vif intérêt à utiliser un système de toiture plate au lieu d'un système de toiture inclinée traditionnel. Le personnel a indiqué que leur préoccupation principale est que le bâtiment sera aménagé disproportionnellement par rapport au lot. Cependant, à la suite d'un examen de près, il a été déterminé que l'habitation proposée maintiendra une hauteur globale de 14 mètres, sous la hauteur maximale permise de 15 mètres. Dans cette optique, le personnel est d'avis que le toit plat ne visera pas négativement le caractère du quartier parce que la hauteur globale de l'habitation est en dessous des exigences de l'arrêté.*

Staff are respectfully recommending that the Shediac Planning Review and Adjustment Committee approve the variance request to permit a flat roof for the main building. / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification de Shediac approuve la demande de dérogation de permettre un toit plat pour le bâtiment principal.*

Variance #2: Variance to increase the maximum driveway width from 6 meters to 6.7 meters /
Dérogation #2: Dérogation pour augmenter la largeur maximale de la voie d'accès à la propriété de 6 mètres à 6.7 mètres

The proposal includes a request to increase the maximum driveway width at the street line from 6 meters to 6.7 meters. The larger driveway width will facilitate vehicular access to the parking lot. Staff consulted with the director of Municipal operations for the variance who agrees with having the driveway width at 7.6 meters. With this in mind, Staff are of the opinion that a larger width is desirable for the development of the property given the amount of traffic that will be generated from the use. / *La proposition comprend une demande d'augmentation de la largeur maximale de la voie d'accès à la propriété à double sens à la limite de la rue, de 6 mètres à 6.7 mètres. La plus grande largeur de la voie d'accès facilitera l'accès des véhicules au stationnement. Les services de gestion ont consulté le Directeur des Opérations municipales pour cette dérogation ; ce dernier est d'accord pour autoriser la largeur de la voie d'accès de 6.7 mètres. Une plus grande largeur est souhaitable pour l'aménagement de la propriété, étant donné la quantité de trafic qui sera générée par l'utilisation.*

Staff are respectfully recommending that the Shediac Planning Review and Adjustment Committee approve the variance request to increase the width of the driveway. / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification de Shediac approuve la demande de dérogation pour augmenter la largeur maximale de la voie d'accès à la propriété de 6 mètres à 6.7 mètres*

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

Variance #1 / Dérogation #1

Staff respectfully recommends that the Shediac Planning Review and Adjustment Committee APPROVES the request to permit a flat roof for a main building as the request meets the general intent of the Zoning By-law and Municipal Plan. / *Le personnel recommande respectueusement que Comité de révision de la planification de Shediac APPROUVE la demande de permettre un toit plat pour un bâtiment principal, car la demande répond à l'intention générale de l'arrêté de zonage et le Plan municipal.*

Variance #2 / Dérogation #2

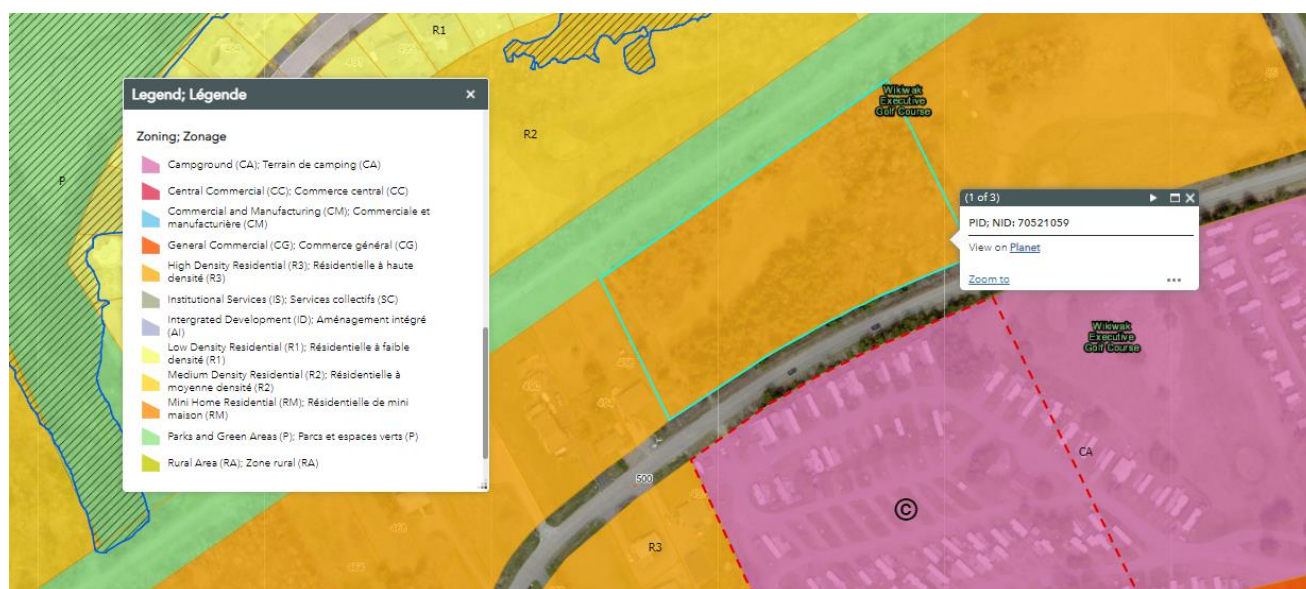
Staff respectfully recommends that the Shediac Planning Review and Adjustment Committee APPROVES the request to increase the maximum width of the driveway from 6 meters to 6.7 meters as the request is reasonable and minor in nature. / *Le personnel recommande respectueusement que Comité de révision de la planification de Shediac APPROUVE la demande de augmenter la largeur maximale de la voie d'accès à la propriété de 6 mètres à 6.7 mètres car la demande est raisonnable et de nature mineure.*

Note: This report was written in_ 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 et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues, la langue dans laquelle le rapport a été rédigé a préséance.*

promenade Greenwood Drive (PID/NID 70521059)
 Shediac
 Date: 11/8/2021

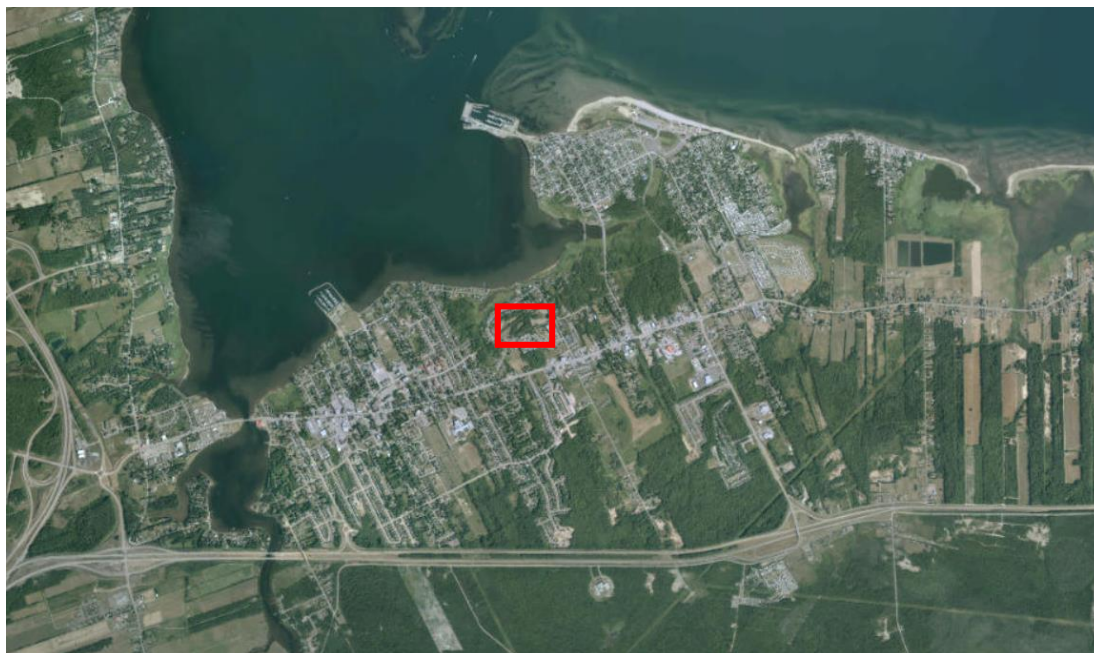


Zoning Map / Carte de Zonage



Main Office	Beaubassin Office	Tantramar Office	Riverview Office
1234 rue Main Street	815A rue Bombardier Street		112 rue Main Street
2 nd Floor, Unit/unité 200	Operations Centre	Route 15, Exit/sortie 37	Unit/unité C
Moncton, NB E1C 1H7	300, rue Roberston Street		
Tel/tél : 506-382-5386	Shediac, NB E4P 1H9	Sackville, NB E4L 0C3	Riverview, NB E1B 0T8
	Tel/tél : 506-533-3637	Tel/tél : 506-364-4701	Tel/tél : 506 382 35741 / 6

Aerial Map 1 / Carte Aérienne 1



Aerial Map 2 / Carte Aérienne 2



Main Office	Beaubassin Office	Tantramar Office	Riverview Office
1234 rue Main Street	815A rue Bombardier Street		112 rue Main Street
2 nd Floor, Unit/unité 200	Operations Centre	Route 15, Exit/sortie 37	Unit/unité C
Moncton, NB E1C 1H7	300, rue Roberston Street	Sackville, NB E4L 0C3	Riverview, NB E1B 0T8
Tel/tél : 506-382-5386	Shediac, NB E4P 1H9	Tel/tél : 506-364-4701	Tel/tél : 506 382 35742 / 6

Site Plan / Plan de Localisation



Main Office	Beaubassin Office	Tantramar Office	Riverview Office
1234 rue Main Street	815A rue Bombardier Street		112 rue Main Street
2 nd Floor, Unit/unité 200	Operations Centre	Route 15, Exit/sortie 37	Unit/unité C
Moncton, NB E1C 1H7	300, rue Roberston Street	Sackville, NB E4L 0C3	Riverview, NB E1B 0T8
Tel/tél : 506-382-5386	Shediac, NB E4P 1H9	Tel/tél : 506-364-4701	Tel/tél : 506 382 35743 / 6

Site Photos (April 14th, 2021)



Main Office	Beaubassin Office	Tantramar Office	Riverview Office
1234 rue Main Street	815A rue Bombardier Street		112 rue Main Street
2 nd Floor, Unit/unité 200	Operations Centre	Route 15, Exit/sortie 37	Unit/unité C
Moncton, NB E1C 1H7	300, rue Roberston Street	Sackville, NB E4L 0C3	Riverview, NB E1B 0T8
Tel/tél : 506-382-5386	Shediac, NB E4P 1H9	Tel/tél : 506-364-4701	Tel/tél : 506 382 35745 / 6



Main Office	Beaubassin Office	Tantramar Office	Riverview Office
1234 rue Main Street	815A rue Bombardier Street		112 rue Main Street
2 nd Floor, Unit/unité 200	Operations Centre	Route 15, Exit/sortie 37	Unit/unité C
Moncton, NB E1C 1H7	300, rue Roberston Street	Shediac, NB E4P 1H9	Sackville, NB E4L 0C3 Riverview, NB E1B 0T8
Tel/tél : 506-382-5386	Tel/tél : 506-533-3637	Tel/tél : 506-364-4701	Tel/tél : 506 382 35746 / 6