

Main St.

Policies / Politiques

7.11.1 Development concept / Concept d'aménagement

The presence of several vacant lots, the wide array of uses in this sector, sidewalks and a good roadway system are all assets that give this borough a strong development potential. However, despite these assets, this borough shows some weaknesses that must be taken into account when policies are drafted. In fact, at this time, the borough is basically designed for vehicular traffic. Subsequently, the area around Main Street is not very appealing for pedestrians. / *La présence de plusieurs terrains vacants, la mixité des usages, la présence de trottoirs de même que la bonne déserte du réseau routier sont des attributs qui confèrent à l'arrondissement un fort potentiel de développement. Cependant, malgré certaines forces notables, cet arrondissement possède certaines faiblesses qui doivent être prises en considération dans l'énoncé des propositions. En effet, à l'heure actuelle cet arrondissement est conçu à priori pour l'automobile. Subséquemment, les abords de la rue Main sont peu attrayants pour les piétons.*

3.2.4 Commercial sectors and uses / Les secteurs et usages commerciaux

2. Council's policy is to correctly frame commercial activities. / *Le Conseil a pour principe d'encadrer adéquatement l'activité commerciale.*

6. Council's policy is to encourage continued growth in commercial developments in the Town of Shediac. / *Le Conseil a pour principe d'encourager la croissance continue d'aménagements commerciaux dans la Ville de Shediac.*

8. Council's policy is for every new commercial and institutional development to contribute to the improvement of municipal services such as roads, sidewalks, bicycle paths, and hiking trails. / *Le Conseil a pour principe que tout nouveau développement commercial et institutionnel contribue à améliorer les services municipaux en ce qui a trait aux routes, aux trottoirs, aux pistes cyclables et aux sentiers pédestres.*

9. Council's policy is to consider localizing businesses with a regional outreach and that need large parking lots close to Highway 15 and/or Highway 11, or close to the municipality's main arteries, such as Ohio Road and Main Street, up to the intersection with Cornwall Road. / *Le Conseil a pour principe de considérer la localisation des commerces qui ont un rayonnement régional et qui nécessitent de plus grands espaces de stationnements à proximité de l'autoroute 15 et/ou 11 ou encore les artères principales de la municipalité tels que le chemin Ohio et la rue Main à la hauteur de l'intersection du chemin Cornwall.*

7.11 Commercial Borough / Arrondissement Commercial

1. 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 commercial development 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 soit autorisé un aménagement commercial dans le présent arrondissement*

Zoning and/or Subdivision Regulation / Réglementations de zonage et/ou de lotissement

14.4 Yards for a main building or structure / Cours attenantes aux constructions ou bâtiments principaux

It is prohibited to place, erect or alter a building or structure so that it is: / *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 4 metres from the street line; / *à moins de 4 mètres de l'alignement;*

b) more than 6.5 metres from the street line except for in the case of a flag lot; (By-law Z-14-44-4Z) / *à plus de 6,5 mètres de l'alignement sauf dans le cas d'un lot en drapeau (Arrêté Z-14-44-4Z)*

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 du lot.*

14.3.2 Notwithstanding the provisions of this section, no development having frontage on Main Street shall be permitted unless: / *Nonobstant les dispositions du présent article, tous les aménagements ayant façade sur la Main ne seront permis sauf si :*

a) parking is located in the rear yard or in the side yard; / *le stationnement est localisé dans la cour arrière ou dans la cour latérale;*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff consulted with municipal administration on the project and no concerns were raised. / *Le personnel a consulté l'administration municipale concernant le projet et aucune préoccupation n'a été soulevée.*

Discussion

On November 12, 2021 an application was received to construct a new drive-thru restaurant on Main Street. The layout of the building is proposed with the drive thru-lane coming out in front of the building which results in a proposed front yard setback of 14.2m. The maximum permitted setback is 6.5m, therefore a variance is required. By increasing the front yard, the setback for parking is pushed back, and so a second variance is also required. / *Le 12 novembre 2021, une demande a été reçue pour construire un nouveau restaurant avec un service au volant sur la rue Main. La configuration du bâtiment est proposée avec la voie du service au volant devant le bâtiment, ce qui entraîne la dérogation proposée de la cour avant de 14,2 m. La marge de retrait permise est 6,5 m, donc une dérogation est requise. Avec l'augmentation de la cour avant, la marge de retrait du stationnement est repoussée, alors une deuxième dérogation est également requise.*

The first variance is caused by the drive-thru layout, where the vehicles cross in front of the building because there is only one access back onto main street. The same drive-thru layout also pushes any parking to the side of the building, but one parking spot is located in the front yard. It is important to remember that a drive-thru restaurant is permitted and the drive-thru layout (one access onto Main st.) results from the nature of the property being adjacent to a watercourse and a street intersection (Monique) nearby. Having vehicles passing in front of the building reduces the visual impact of having a parking spot in the front yard. The large buffer area in front of the parking also reduces the impact of this variance. / *La première dérogation est en résultat de la configuration du service au volant, où les véhicules se croisent en avant du bâtiment, car il existe seulement un accès sur la rue Main. La même configuration du service au volant repousse le stationnement à côté du bâtiment, mais une place de stationnement est située dans la cour avant. Il est important de se rappeler qu'un restaurant au service volant est permis, et la configuration du service au volant (un accès sur la rue Main) est parce que la propriété est adjacente à un cours d'eau et qu'il existe une intersection de rue (Monique) dans les environs. L'impact visuel pour avoir une place de stationnement dans la cour avant se réduira grâce aux véhicules qui passeront en avant du bâtiment. Par ailleurs, la zone de tampon en avant du stationnement diminuera la portée de cette dérogation.*

Staff is of the opinion that the variances are reasonable and in general accord with the by-law, as they are a result of the development type and the property restrictions. / *Le personnel est d'avis que les dérogations sont raisonnables et sont en accord générales avec les arrêtés, car elles sont en résultat du type d'aménagement et des restrictions de la propriété.*

Public Notice / Avis public

Notice was sent to land owners within 60m of the subject property / *Un avis a été envoyé aux propriétaires des lots dans un rayon de 60m autour du lot concerné.*

Legal Authority / Autorité légale

55(1) Subject to the terms and conditions it considers fit, the advisory committee or regional service commission may permit / *55(1) 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. / *b) 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

1 Staff respectfully recommends that the Shediac Planning Review and Adjustment Committee approves the variance request to increase the maximum front yard setback for a main building from 6.5m to 14.5m as shown on the site plan (attached hereto). /

2 Staff also respectfully recommends that the Shediac Planning Review and Adjustment Committee approves the variance request to allow parking in the front yard of a main building as shown on the site plan (attached hereto). /

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.*

