

**Shediac Planning Review and Adjustment Committee /  
Comité de révision de la planification de la Commission du Shediac**  
Monday, February 14, 2022 / Le lundi 14 février, 2022

**Staff Report / Rapport du personnel**

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

**File number / Numéro du fichier** 21-2656

**From / De :**



Dylan Geldart  
Development Officer / Agent  
d'aménagement

**Reviewed by / Révisé par :**



Phil Robichaud  
Planner / Urbaniste

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requérant :**

Serge LeBlanc Maisons PMJ Homes (2006) Inc.

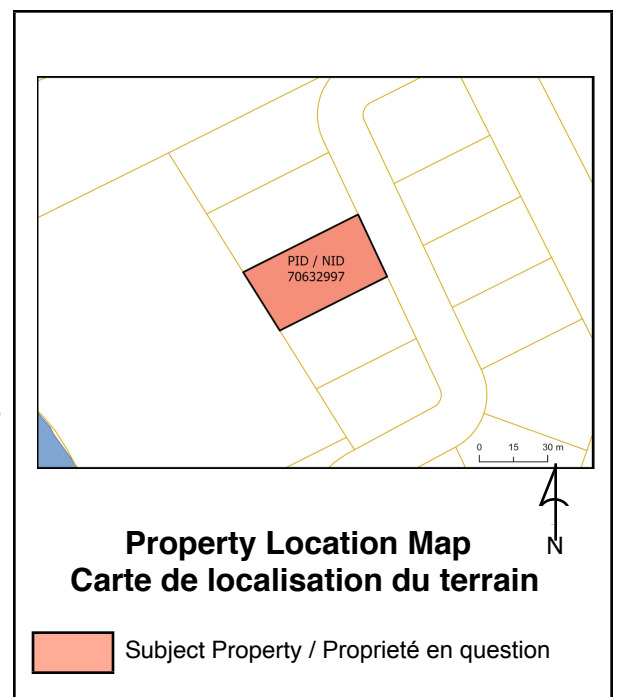
**Landowner / Propriétaire :**

Serge LeBlanc Maisons PMJ Homes (2006) Inc.

**Proposal / Demande :**

1. Variance request to increase the maximum height of an accessory building (detached garage) from 5 meters to 6 meters; and / Dérogation pour augmenter la hauteur maximale d'un bâtiment accessoire (garage isolé) de 5 mètres à 6 mètres; et

2. Variance request to increase the maximum size of an accessory building (detached garage) from 84 square meters to 110 square meters / Dérogation pour augmenter la superficie maximale d'un bâtiment accessoire (garage isolé) de 84 mètres carrés à 110 mètres carrés



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 70632997

**Lot Size / Grandeur du lot:** 1,639 square meters

**Location / Endroit :**

121 *promenade* Riverside Drive, Ville de Shediac / Town of Shediac

**Current Use / Usage présent :**

Residential / *Résidentielle*

**Zoning / Zonage :**

ID - Integrated Development / *AI - Aménagement intégré*

**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 / *Usage des environs: Résidentiel et terres vacantes*

Surrounding Zoning: Low Density Residential (R1) & Integrated Development (ID) / *Zonage des environs : Résidentiel à faible densité (R1) & Aménagement intégré (AI)*

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

Public water and sewer / *Eau et égout publics*

## **Access-Egress / Accès/Sortie :**

*Promenade Riverside Drive*

### **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.*

##### **7.5.2 Proposals related to the Scoudouc River borough / Propositions relatives à l'arrondissement Rivière Scoudouc**

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.*

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.*

9. 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.*

### **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.*

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**

The subject property is known municipally as 121 Riverside Drive, located within the Scoudouc River borough. The lot is approximately 100 feet in width, 175 feet in depth, and contains a one-story single unit dwelling with an attached garage. Today, the applicant is proposing to build a new accessory building (detached garage) that will meet all 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 121, promenade Riverside, située à l'intérieur de l'arrondissement de la Rivière de Scoudouc. Le lot est environ 100 pieds de largeur, 175 pieds en profondeur et contient une habitation unifamiliale d'un étage avec un garage accolé. Aujourd'hui, le requérant propose de construire un nouveau bâtiment accessoire (garage isolé) qui répondra à toutes les dispositions décrites dans l'arrêté de zonage de la Ville de Shediac, à l'exception de la hauteur et la superficie du bâtiment accessoire. De ce fait, le requérant demande les dérogations suivantes :*

1. Variance request to increase the maximum height of an accessory building (detached garage) from 5 meters to 6 meters; and / *Dérogation pour augmenter la hauteur maximale d'un bâtiment accessoire (garage isolé) de 5 mètres à 6 mètres ; et*

2. Variance request to increase the maximum size of an accessory building (detached garage) from 84 square meters to 110 square meters./ *Dérogation pour augmenter la superficie maximale d'un bâtiment accessoire (garage isolé) de 84 mètres carrés à 110 mètres carrés.*

**Variance #1: Variance to increase the maximum height of an accessory building from 5 meters to 6 meters / Dérogation 1 : Dérogation pour augmenter la hauteur maximale d'un bâtiment accessoire de 5 mètres à 6 mètres**

The applicant is proposing to construct an accessory building (detached garage) which exceeds the maximum height permitted under Section 9.6 of the Town of Shediac Zoning By-law. Under the current zoning, the maximum height permitted for an accessory building is 5 meters. The applicant has requested to vary the maximum height from 5 meters to 6 meters to accommodate a number of recreational vehicles. / *Le requérant propose de construire un bâtiment accessoire (garage isolé) qui dépassera la hauteur maximale permise sous l'article 9.6 de l'arrêté de zonage de la Ville de Shediac. Sous le présent zonage, la hauteur maximale permise pour un bâtiment accessoire est 5 mètres. Le requérant a demandé de modifier la hauteur maximale de 5 mètres à 6 mètres pour accommoder quelques véhicules récréatifs.*

The purpose of the maximum height requirement is to discourage accessory buildings from being converted to secondary dwellings on the same lot. In this case, there is no evidence to suggest that the building will be used for residential purposes. The applicant explained that the building will require 11'-4" walls to accommodate the recreational vehicles, that when combined with truss system brings the total height of the garage to 6 meters. / *L'objectif de l'exigence de la hauteur maximale est pour éviter que les bâtiments accessoires deviennent des logements secondaires sur le même lot. Dans ce cas, il n'y a aucune preuve pour suggérer que ce bâtiment sera utilisé à des fins résidentielles. Le requérant a expliqué que le bâtiment nécessitera des murs de 11 pi et 4 po pour accommoder les véhicules récréatifs, et une fois ajoutée avec le système de ferme, la hauteur totale du garage sera 6 mètres.*

With this in mind, Staff are recommending that the Shediac Planning Review and Adjustment Committee approve the variance request to increase the maximum height of the accessory building as the building plans do not suggest that the increase in height will be used for any other purpose than storage of personal effects and will remain accessory to the principal residential use. / *Dans cette optique, le personnel recommande que le Comité de révision de la planification de Shediac approuve la demande de dérogation pour augmenter la hauteur maximale d'un bâtiment accessoire, car les plans de construction ne suggèrent pas qu'une augmentation en hauteur sera utilisée à des fins autres que l'entreposage des effets personnels et demeurera accessoire à l'usage de la résidence principale.*

**Variance #2: Variance to increase the maximum area of an accessory building from 84 square meters to 110 square meters. / Dérogation 2 : Dérogation pour augmenter la superficie maximale d'un bâtiment accessoire de 84 mètres carrés à 110 mètres carrés.**

The applicant is proposing to construct a detached garage which exceeds the maximum allowable area for an accessory building under Section 9.6 of the Town of Shediac Zoning By-law. Within the Low-Density Residential (R1) zone, the maximum area permitted for an accessory building is 84 square meters (or 904 square feet). The applicant is proposing 110 square meters, a requested variance of 26

square meters (or 280 square feet). / *Le requérant propose de construire un garage isolé qui dépassera la superficie maximale permise pour un bâtiment accessoire sous l'article 9.6 de l'arrêté de zonage de la Ville de Shediac. À l'intérieur de la zone (R1) Résidentielle à faible densité, la superficie maximale permise pour un bâtiment accessoire est 84 mètres carrés (ou 904 pieds carrés). Le requérant propose un bâtiment de 110 mètres carrés, une dérogation demandée de 26 mètres carrés (ou 280 pieds carrés).*

After receiving the initial application package, Staff voiced their concerns as it related to this application. The applicant responded by submitting a variance application with the Commission arguing that the variance was necessary to accommodate a range of recreational vehicles and that the garage would be located in the rear yard, out of site from the street line. However, after hearing the applicants' comments, Staff still have concerns with respect to the overall size of the garage. For example, there is no evidence to suggest it would be impossible for the project to be modified or redesigned to meet the requirements of the Zoning By-law. One option that was explored with the applicant was the possibility of reducing the size of the garage from 38' x 30' to 30' x 30'. Doing so, would provide enough room for the storage of recreational vehicles, comply with the size requirements outlined in Section 9.6, and preclude the need for a variance. / *À la suite de la réception du dossier de demande initial, le personnel a exprimé leurs préoccupations concernant la demande. Le requérant a répondu en envoyant une demande de dérogation auprès de la Commission en défendant que la dérogation soit nécessaire pour accommoder plusieurs véhicules récréatifs, et que le garage soit situé dans la cour arrière, loin de la vue de la rue. Cependant, après avoir entendu les commentaires du requérant, le personnel a toujours des préoccupations concernant la grosseur globale du garage. Par exemple, il n'y a aucune preuve qui suggère qu'il sera impossible pour que le projet soit modifié ou reconçu dans une manière pour adapter à l'arrêté de zonage. Une option qui a été discutée avec le requérant était la possibilité de réduire la taille du garage de 38 pi sur 30 pi à 30 pi sur 30 pi. De ce fait, le bâtiment aura assez d'espace pour entreposer les véhicules récréatifs et respectera les exigences de taille décrite dans l'article 9.6, et évitera le besoin d'une dérogation.*

Within the R1 zone, a strict cap is set at 84 square meters to limit the total surface area of garages. This 'cap' can also be found in the Medium-Density Residential (R2) and the High-Density Residential (R3) zones. The purpose of this provision is to maintain a sense of homogeneity across residential boroughs, despite the size of the lot or intensity of use occupying the lot. The only zones that permit the scale of development the applicant is proposing is within the Rural Area (RA) and General Commercial (GC) zones. Here, there is no strict cap on the overall size of the building. Instead, the gross surface area is deemed appropriate so long as the floor area of the accessory building does not exceed the size of the main buildings. / *À l'intérieur de la zone R1, une limite stricte a été imposée à 84 mètres carrés afin de limiter la superficie maximale des garages. Cette « limite » existe également dans les zones Résidentielle à moyenne densité (R2) et Résidentielle à haute densité (R3). L'objectif de cette disposition est de maintenir un sens d'homogénéité à travers les arrondissements résidentiels, malgré la superficie du lot ou l'intensité de l'usage sur le lot. Les seules zones qui permettent l'ampleur d'aménagement que propose le requérant sont à l'intérieur des zones Rurale (RA) et Commerce générale (CG). Ces derniers n'ont pas de limites strictes concernant la superficie globale du bâtiment. Plutôt, la superficie totale est jugée appropriée jusqu'à ce que la superficie du bâtiment accessoire ne dépasse pas la superficie des bâtiments principaux.*

With this in mind, Staff are recommending that the Shediac Planning Review and Adjustment Committee refuse the variance to increase the maximum area of an accessory building as the request does not meet the general intent of the Zoning By-law or Municipal Plan. / *Dans cette optique, le personnel recommande au Comité de révision de la planification de Shediac de refuser la dérogation pour augmenter la superficie maximale d'un bâtiment accessoire, car la demande ne répond pas à l'intention de l'arrêté de zonage ni du plan municipal.*

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

On January 3rd, a public notice was sent to property owners within a 60 meter radius of the subject property. / *Le 3 janvier 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*

## 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 the Shediac Planning Review and Adjustment Committee approves the request to increase the maximum height of an accessory building (detached garage) from 5 meters to 6 meters as the request meets the general intent of the Zoning By-law and Municipal Plan. / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification de Shediac approuve la demande pour augmenter la hauteur d'un bâtiment accessoire (garage isolé) de 5 mètres à 6 mètres, car la demande répond à l'intention générale de l'arrêté de zonage et du plan municipal.*

### Variance #2 / Dérogation 2

Staff respectfully recommends the Shediac Planning Review and Adjustment Committee refuses the request to increase the maximum size of an accessory building (detached garage) from 84 square meters to 110 square meters as the request does not meet the general intent of the Zoning By-law and Municipal Plan. / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification de Shediac refuse la demande pour augmenter la superficie maximale d'un bâtiment accessoire (garage isolé) de 84 mètres carrés à 110 mètres carrés, car la demande ne répond pas à l'intention générale de l'arrêté de zonage ni du plan municipal.*

**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.

121 promenade Riverside Drive (PID/NID 70632997)  
 Town of Shediac / Ville de Shediac  
 Date: 12/2/2021



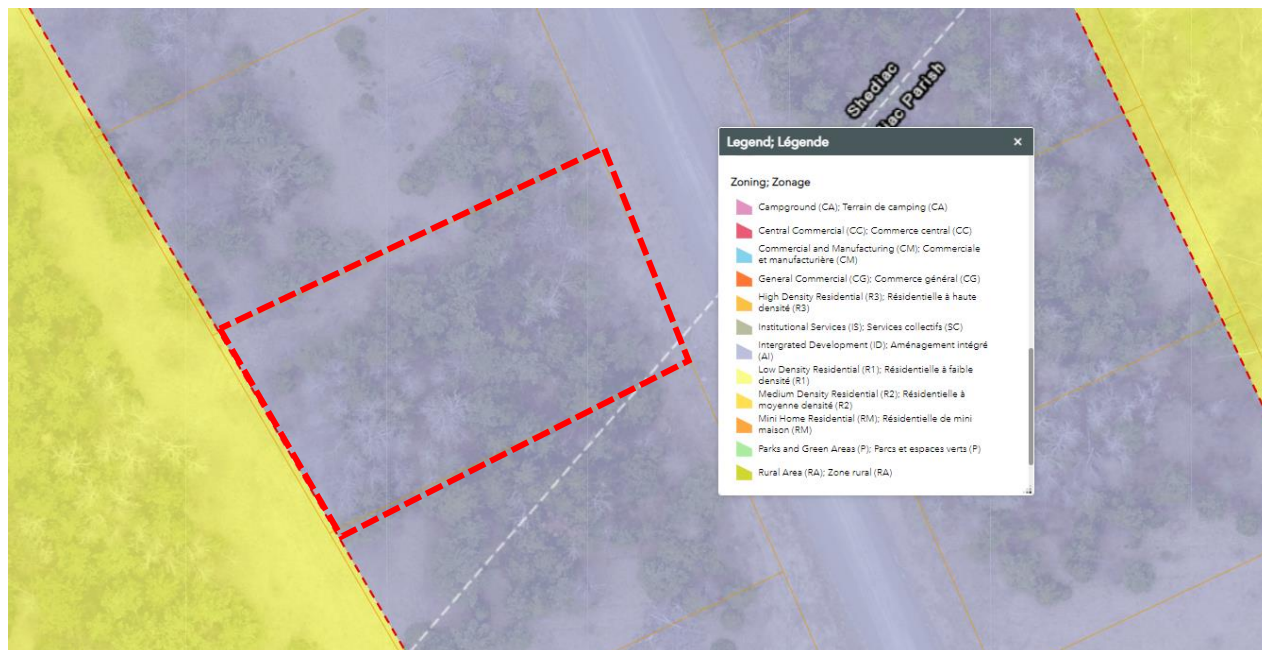
**Main Office**  
 1234 rue Main Street  
 2<sup>nd</sup> Floor, Unit/unité 200  
 Moncton, NB E1C 1H7  
 Tel/tél : 506-382-5386

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

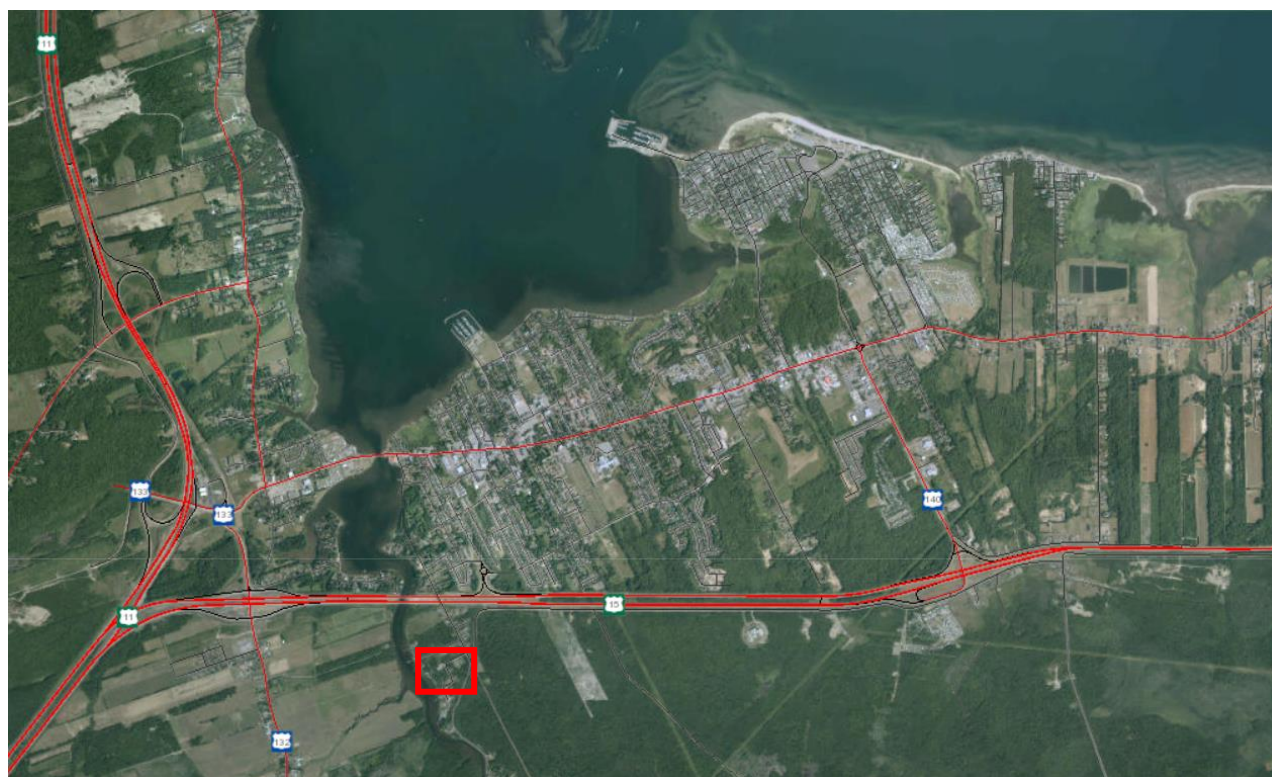
**Tantramar Office**  
 112 rue Main Street  
 Unit/unité C  
 Sackville, NB E4L 0C3  
 Tel/tél : 506-364-4701

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

**Zoning Map / Carte de Zonage**



**Aerial Map 1 / Carte Aérienne 1**



**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 2 / Carte Aérienne 2**



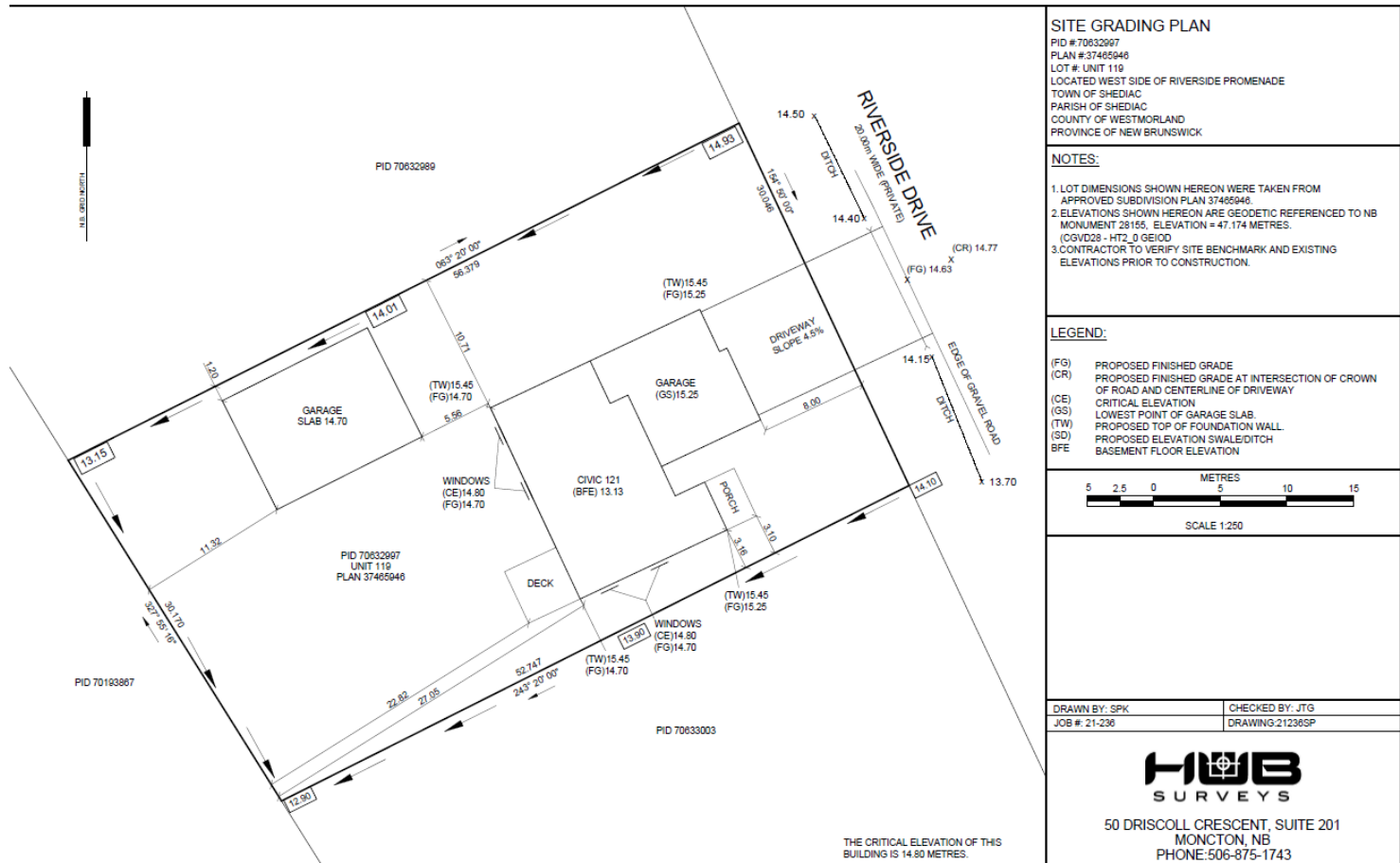
**Main Office**  
 1234 rue Main Street  
 2<sup>nd</sup> Floor, Unit/unité 200  
 Moncton, NB E1C 1H7  
 Tel/tél : 506-382-5386

**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

Site Plan / Plan de Localisation



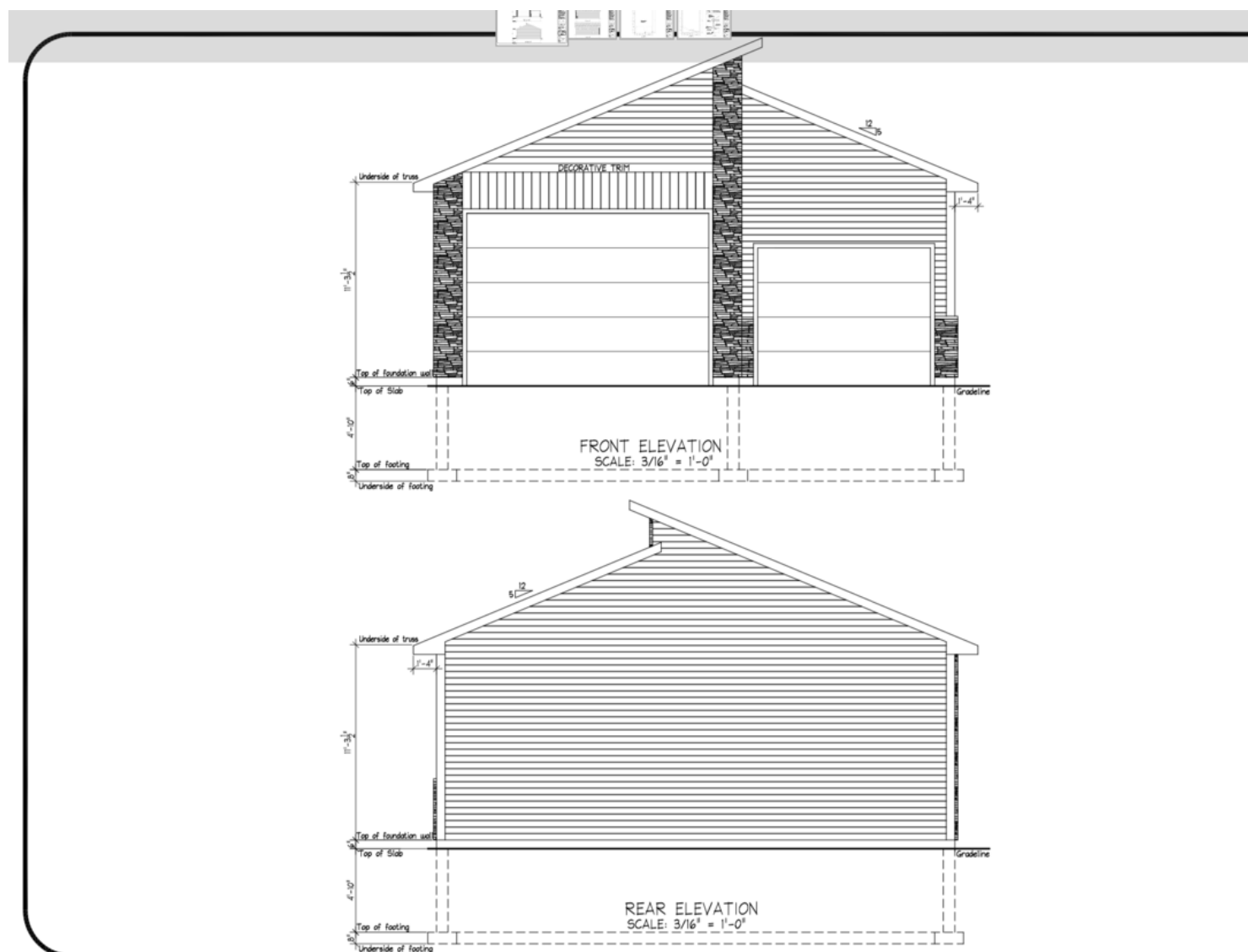
**Main Office**  
 1234 rue Main Street  
 2<sup>nd</sup> Floor, Unit/unité 200  
 Moncton, NB E1C 1H7  
 Tel/tél : 506-382-5386

**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



**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