


**Shediac Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Shediac**
Monday, April 11, 2022 / Le lundi 11 avril, 2022

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

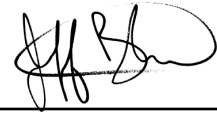
File number / Numéro du fichier 22-0235

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 / Requéant :

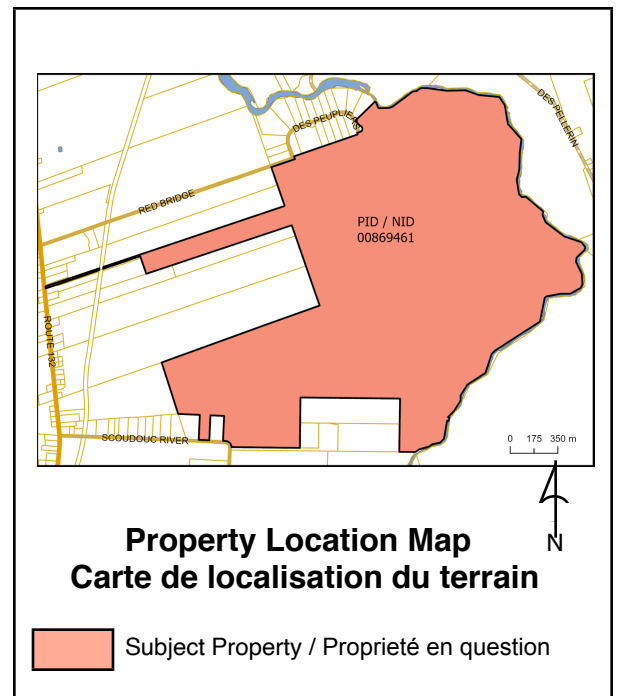
Donald Roy

Landowner / Propriétaire :

Donald Roy 040929 N.B. LTD.

Proposal / Demande :

Variance request to increase the maximum height of an accessory building (detached garage) from 6 meters to 8.9 meters / *Dérogation pour augmenter la hauteur maximale d'un bâtiment accessoire (garage détaché) de 6 mètres à 8,9 mètres*



Site Information / Information du site

PID / NID: 00869461

Lot Size / Grandeur du lot: 460.84 ha.

Location / Endroit :

85 rue des Peuplier Street, Ville de Shediac / Town of Shediac

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

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

Surrounding Zoning: Rural Area (RA) / *Zonage des environs : Zone rurale (RA)*

Municipal Servicing / Services municipaux:

None / *Aucun*

Access-Egress / Accès/Sortie :

rue des Peuplier 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.*

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

Height means the vertical distance measured from the average finished ground level to the highest point of the roof surface, excluding air conditioning equipment, elevators, etc. / *Hauteur désigne la distance verticale entre le niveau fini moyen du sol jusqu'au point le plus élevé de la surface du toit excluant les équipements air climatisé, élévateurs, etc.;*

8.5 Accessory buildings and structures / Bâtiments et constructions accessoires

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

a) exceed a height of 6 metres; / *dépasser une hauteur de 6 mètres;*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff contacted the Town's General Manager, Director of Municipal Operations, the Greater Shediac Sewerage Commission, and the Department of Environment for comments. / *Le personnel a contacté le directeur général de la Ville, le directeur des opérations municipales, la Commission des Égouts Shediac et Banlieues et le ministère de l'Environnement pour 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 85 Des Peuplier Street, located within the Rural Shediac borough. The lot is relatively large and irregular in shape. Today, the applicant is proposing to build a new single unit dwelling and accessory building (detached garage) on the property. The single unit dwelling will meet all provisions set forth within the Town of Shediac Zoning By-law and is outside the scope of this application. The accessory building, on the other hand, will exceed the maximum height requirement outlined by Section 8.5(a) of the Town of Shediac Zoning By-law Z-14-44 and will require a variance. As such, the applicant is requesting a variance to increase the maximum height of the accessory building (detached garage) from 6 meters to 8.9 meters. / *La propriété en question est connue en municipalité par 85, rues Des Peuplier, située dans l'arrondissement rural de Shediac. Le lot est relativement large et de forme irrégulière. Actuellement, le requérant propose de construire une nouvelle habitation unifamiliale et un bâtiment accessoire (garage isolé) sur la propriété. L'habitation unifamiliale répondra à toutes les dispositions décrites dans l'arrêté de zonage de la Ville de Shediac et*

est en dehors de la portée de cette demande. Le bâtiment accessoire, en revanche, dépassera l'exigence de hauteur maximale énoncée par l'article 8.5 (a) de l'arrêté de zonage de la Ville de Shediac Z-14-44 et exigera une dérogation. De ce fait, le requérant demande à faire une dérogation pour augmenter la hauteur maximale d'un bâtiment accessoire (garage isolé) de 6 mètres à 8,9 mètres.

Background / Historique

There are limited zoning provisions in the Rural Area (RA) zone. Unlike the R1, R2, and R3 zones found in the Town center, there is no strict cap set at 84 square meters to limit the total surface area of accessory buildings. 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. This has permitted the applicant to propose a larger accessory building than found in other zones across Shediac. / *Les dispositions de zonage dans la Zone rurale (RA) sont limitées. Contrairement aux Zones R1, R2 et R3 au centre de la Ville, il n'existe aucune limite fixe à 84 mètres carrés pour limiter la superficie totale des bâtiments accessoires. En revanche, la superficie brute est jugée appropriée à condition que la superficie du bâtiment accessoire ne dépasse pas celle des bâtiments principaux. De ce fait, le requérant a pu proposer un bâtiment accessoire plus large que ceux qui se trouvent dans les autres zones à Shediac.*

Considering this, it was determined the increase in height was necessary to accommodate the footprint of the building. The building will measure 86' x 62' in area. To facilitate the development as proposed, the garage will require a larger truss system, elongating the height of the building to 8.9 meters. It would be unfeasible for the applicant to respect the 6m height requirement without reducing the footprint of the building. However, as mentioned, the footprint of the building being proposed today is permitted under Section 8.5(b) of the Zoning By-law. / *Compte tenu de ce fait, il a été déterminé que l'augmentation de hauteur est nécessaire pour adapter le tracé du bâtiment. Le bâtiment mesurera 86 pi sur 62 pi en superficie. Afin de faciliter l'aménagement tel que proposé, le garage nécessitera un plus large système de ferme et il faudra rallonger le bâtiment à 8,9 mètres. Il ne serait pas commode pour le requérant de respecter l'exigence de hauteur de 6 mètres sans réduire le tracé du bâtiment. Cependant, tel que mentionné, le tracé du bâtiment proposé actuellement est permis sous l'article 8.5 (b) de l'arrêté de zonage.*

Rational / Raisonement

The purpose of the maximum height requirement is two-fold: (1) to discourage the building from being converted to a secondary dwelling on the same lot and (2) to ensure the accessory building remains subordinate to the main use. To address the first point, there is no evidence to suggest the building will be used for residential purposes. The elevation views and floor plans submitted by the applicant (see attached Schedule) suggest the building will be used exclusively for the storage of personal effects. / *L'objectif de l'exigence de hauteur maximale comporte deux parties : (1) de décourager le bâtiment à être converti en logement secondaire sur le même lot, et (2) d'assurer que le bâtiment accessoire demeure inférieur à l'usage principal. Pour répondre au premier point, il n'existe aucune preuve pour suggérer que le bâtiment sera utilisé à des fins résidentielles. La vue de face et les plans d'étage soumis par le requérant (voir l'annexe ci-joint) suggèrent que le bâtiment sera utilisé exclusivement pour l'entreposage des effets personnels.*

Further consideration was given to whether the accessory building would remain subordinate to the main use. It was determined the height and size of the accessory building would remain inferior to the principal residential use. The Shediac Zoning By-law defines height as the "vertical distance measured from the average finished ground level to the highest point of the roof surface, excluding air conditioning equipment, elevators, etc.". Based on this definition, the single unit dwelling will have an average height of 33'-6" measured from the average finished ground level to the highest point of the roof surface. The accessory building, on the other hand, will measure 29'-2" in height and be inferior to the single unit dwelling. Given the size of the lot (460.84 ha.), the setback from the street line (approximately 720 meters), and the limited provisions outlined in the Zoning By-law, Staff is of the opinion the requested variance is compatible and appropriate for the context of the site. / *Un examen plus poussé a été accordé pour savoir si le bâtiment accessoire demeura inférieur à l'usage principal. Il a été déterminé que la hauteur et taille du bâtiment accessoire demeura inférieure à l'usage résidentiel principal. L'arrêté de zonage de Shediac définit la hauteur par « distance verticale entre le niveau fini moyen du sol jusqu'au point le plus élevé de la surface du toit excluant les équipements air climatisé, élévateurs, etc. » Selon cette définition, l'habitation unifamiliale aura une hauteur moyenne de 33 pi et 6 po mesurés à partir du niveau définitif du sol jusqu'au point culminant de la surface du toit. Le bâtiment accessoire, en revanche, mesurera 29 pi et 2 po en hauteur et sera inférieur à l'habitation unifamiliale. Étant donné la taille du lot (460,84 ha) le retrait de la ligne de rue (environ 720 mètres) et les dispositions limitées soulignées dans l'arrêté de zonage, le personnel est d'avis que la demande de dérogation est compatible et appropriée pour le contexte du site.*

Public Notice / Avis public

On March 28th, a public notice was sent to property owners within a 60 meter radius of the subject property. / *Le 28 mars 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 the Shediac Planning Review and Adjustment Committee approves the request to increase the maximum height of an accessory building (detached garage) from 6 meters to 8.9 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 d'augmenter la hauteur maximale d'un bâtiment accessoire (garage isolé) de 6 mètres à 8,9 mètres, car la demande répond à l'intention générale de l'arrêté de zonage et le plan municipal.*

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.*

85 rue des Peuplier St (PID/NID 00869461)

Town of Shediac

Date: 3/3/2022



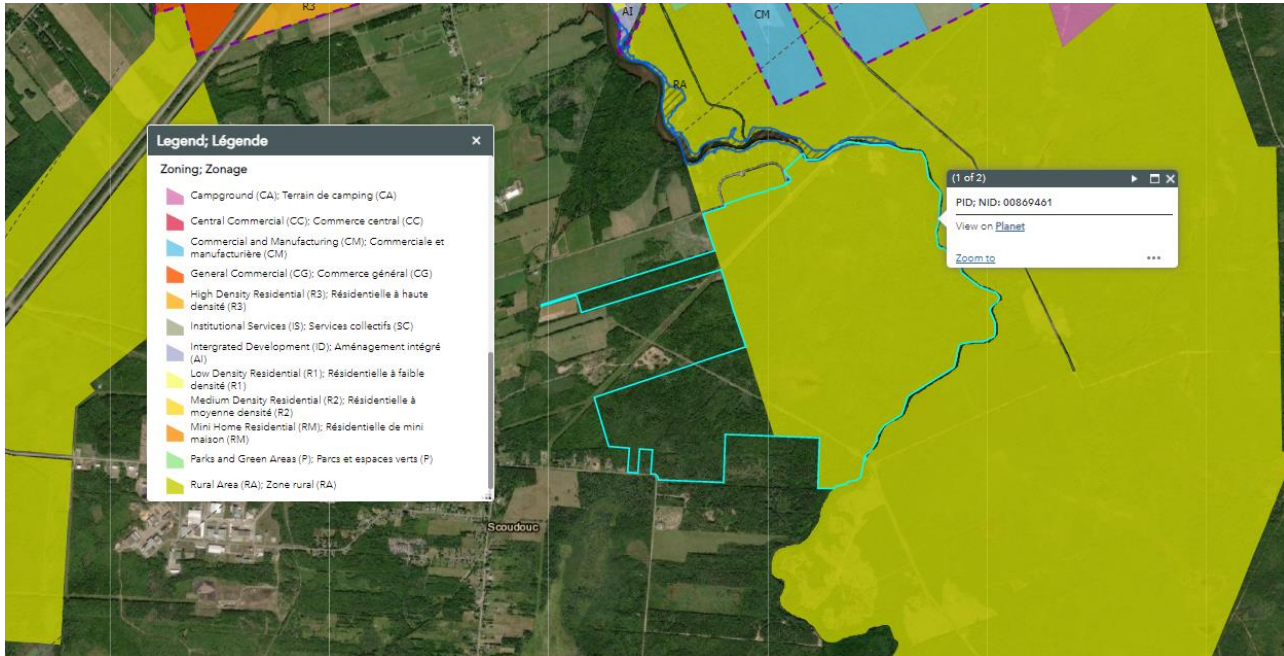
Main Office
 1234 rue Main Street
 2nd Floor, Unit/unité 200
 Moncton, NB E1C 1H7
 Tel/tél : 506-382-5386

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

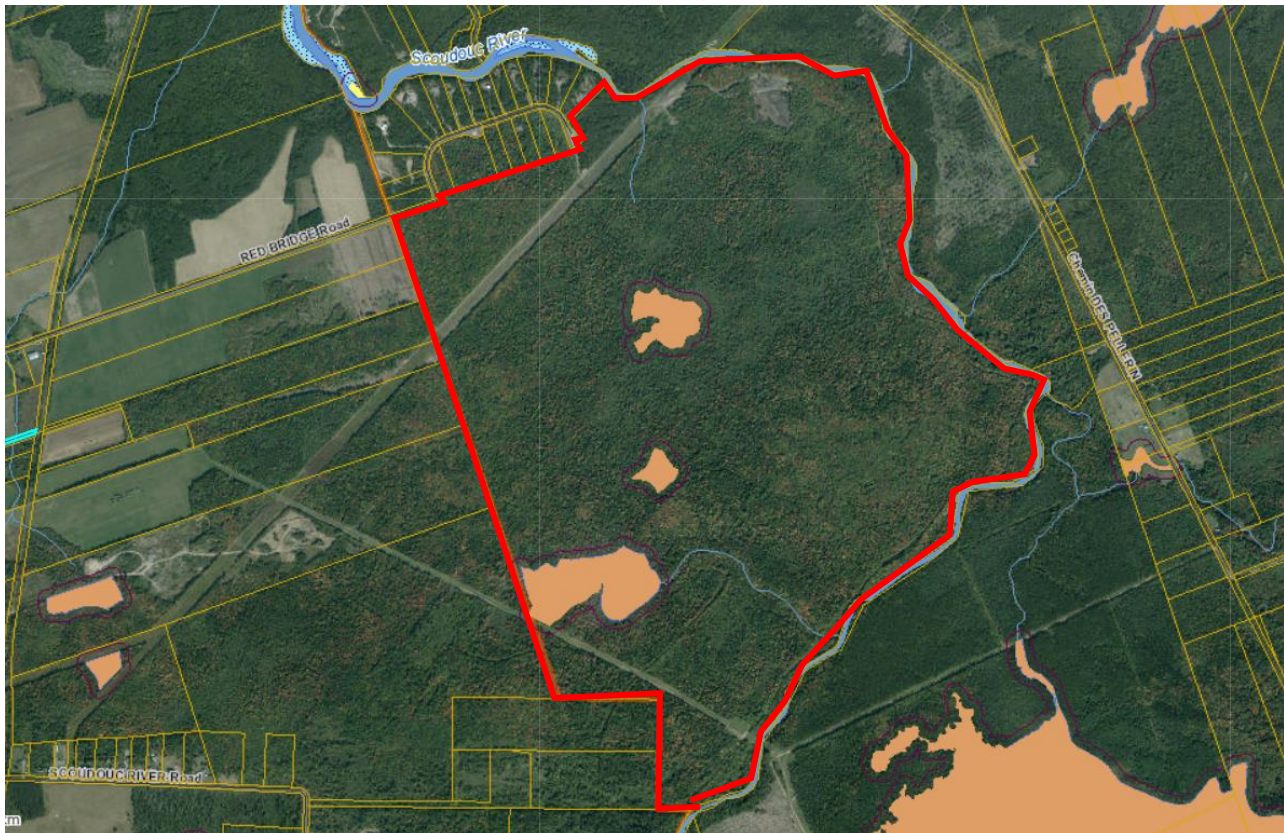
Tantramar Office
 112 rue Main Street
 Unit/unité C
 Sackville, NB E4L 0C3
 Tel/tél : 506-364-4701

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

Zoning Map / Carte de Zonage



Aerial Map / Carte Aérienne



Main Office
1234 rue Main Street
2nd 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



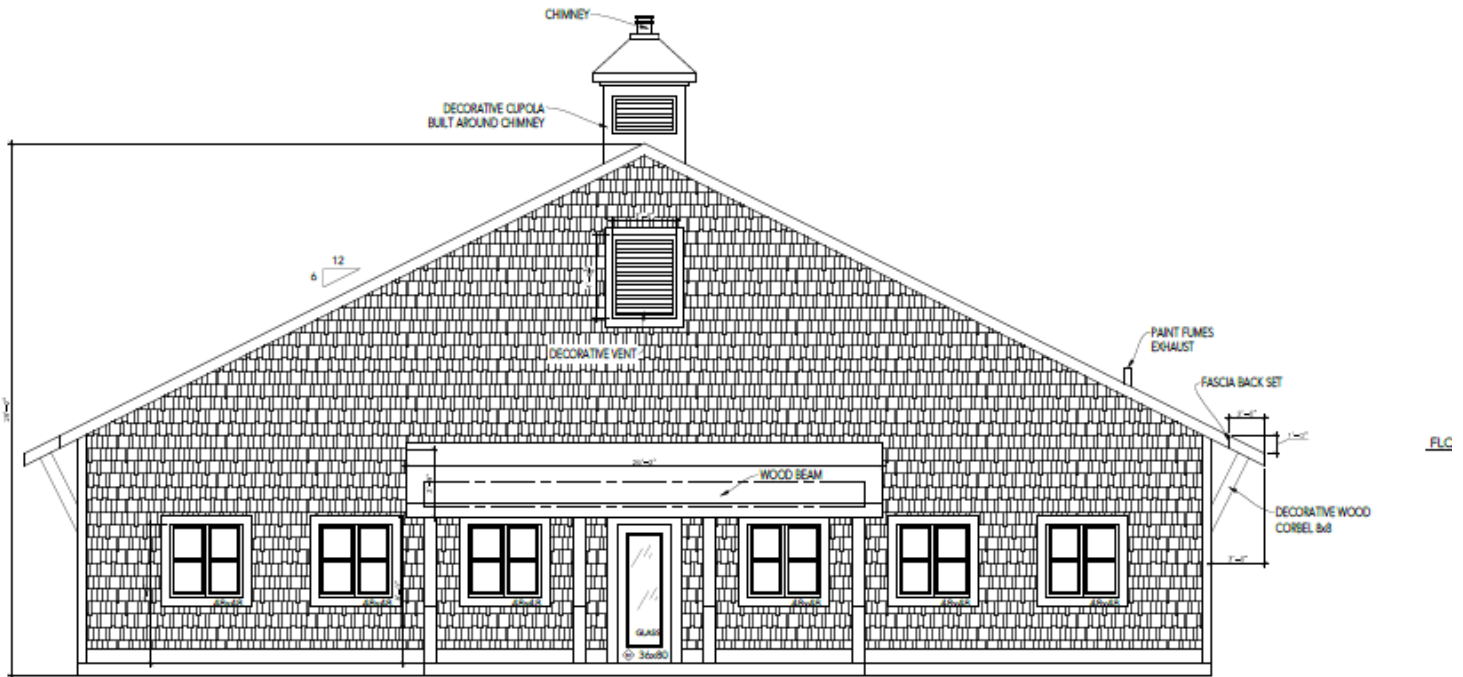
Main Office
 1234 rue Main Street
 2nd Floor, Unit/unité 200
 Moncton, NB E1C 1H7
 Tel/tél : 506-382-5386

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

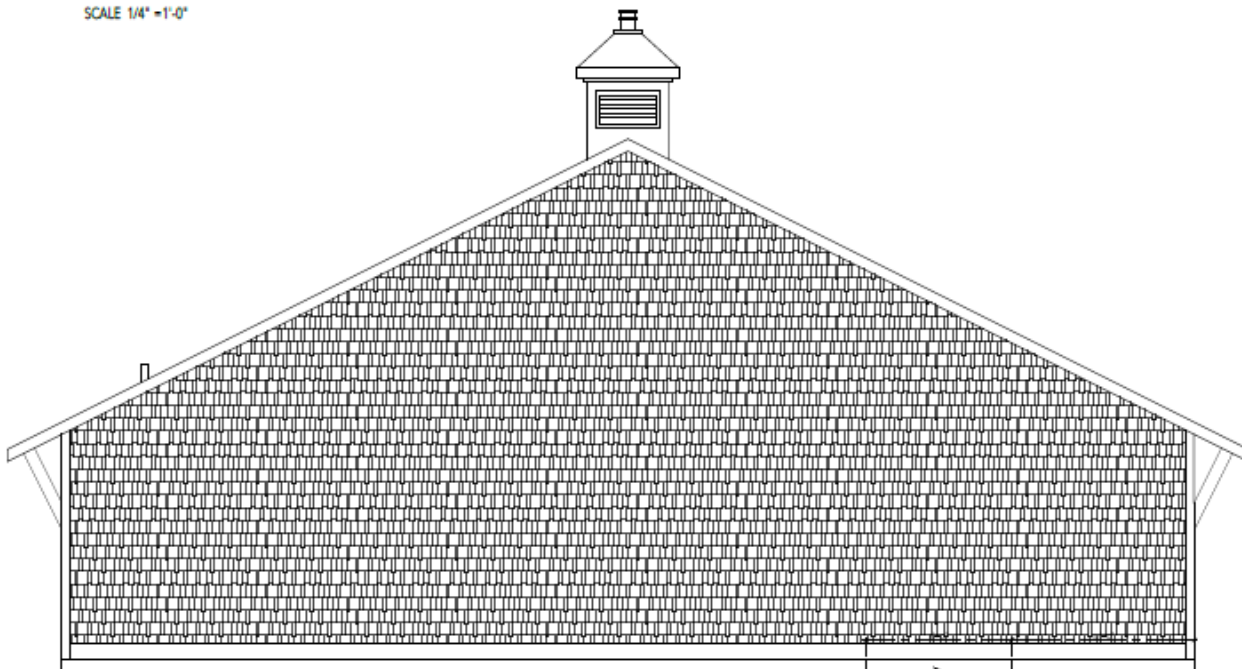
Riverview Office
 Operations Centre
 300, rue Roberston Street
 Riverview, NB E1B 0T8
 Tel/tél : 506 382 3574

Elevations / Élévations



FRONT ELEVATION

SCALE 1/4" = 1'-0"



BACK ELEVATION

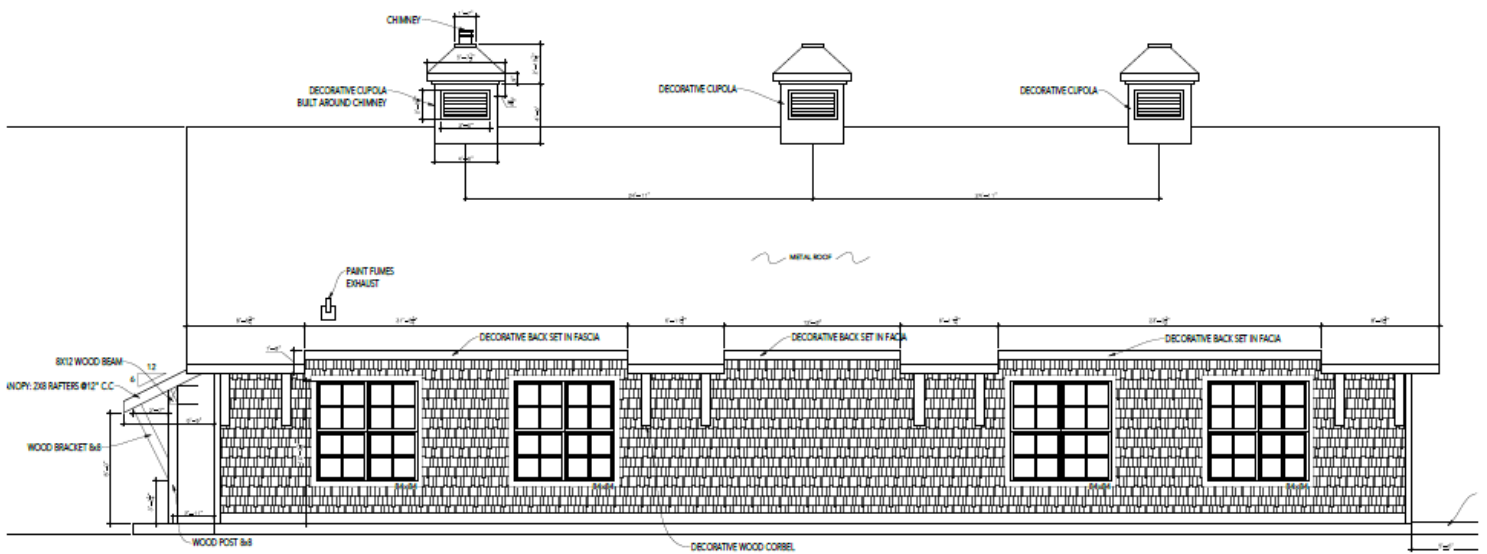
SCALE 1/4" = 1'-0"

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

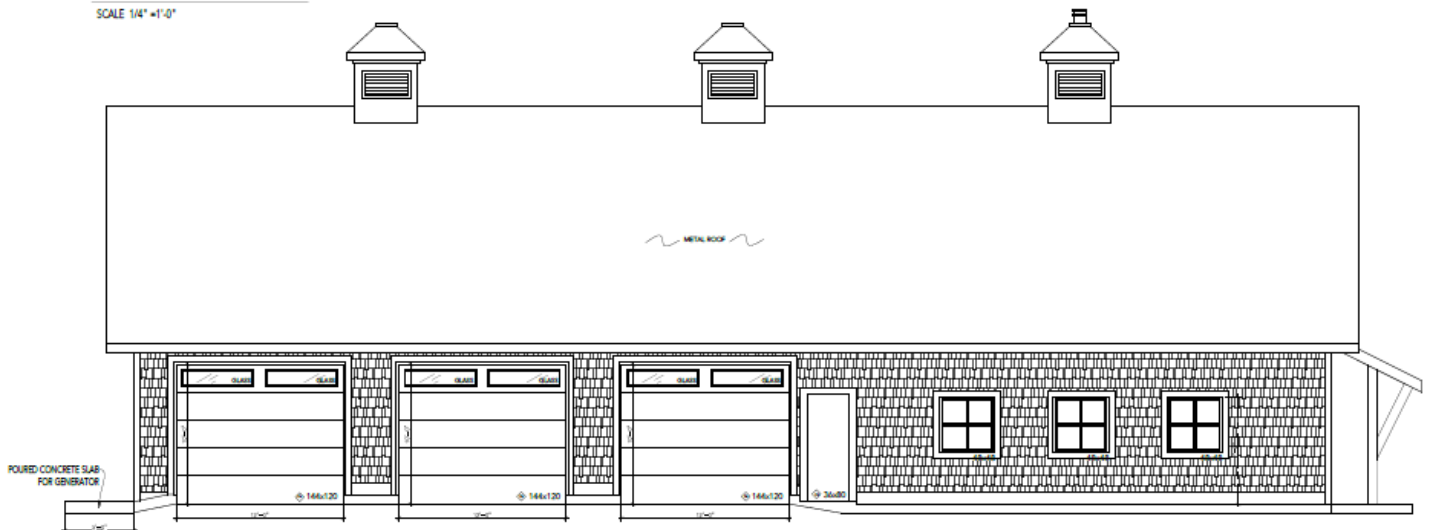
Beaubassin Office
815A rue Bombardier Street
Route 15, Exit/sortie 37
Shediac, NB E4P 1H9
Tel/tél : 506-533-3637

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



RIGHT ELEVATION
SCALE 1/4" = 1'-0"



LEFT ELEVATION
SCALE 1/4" = 1'-0"

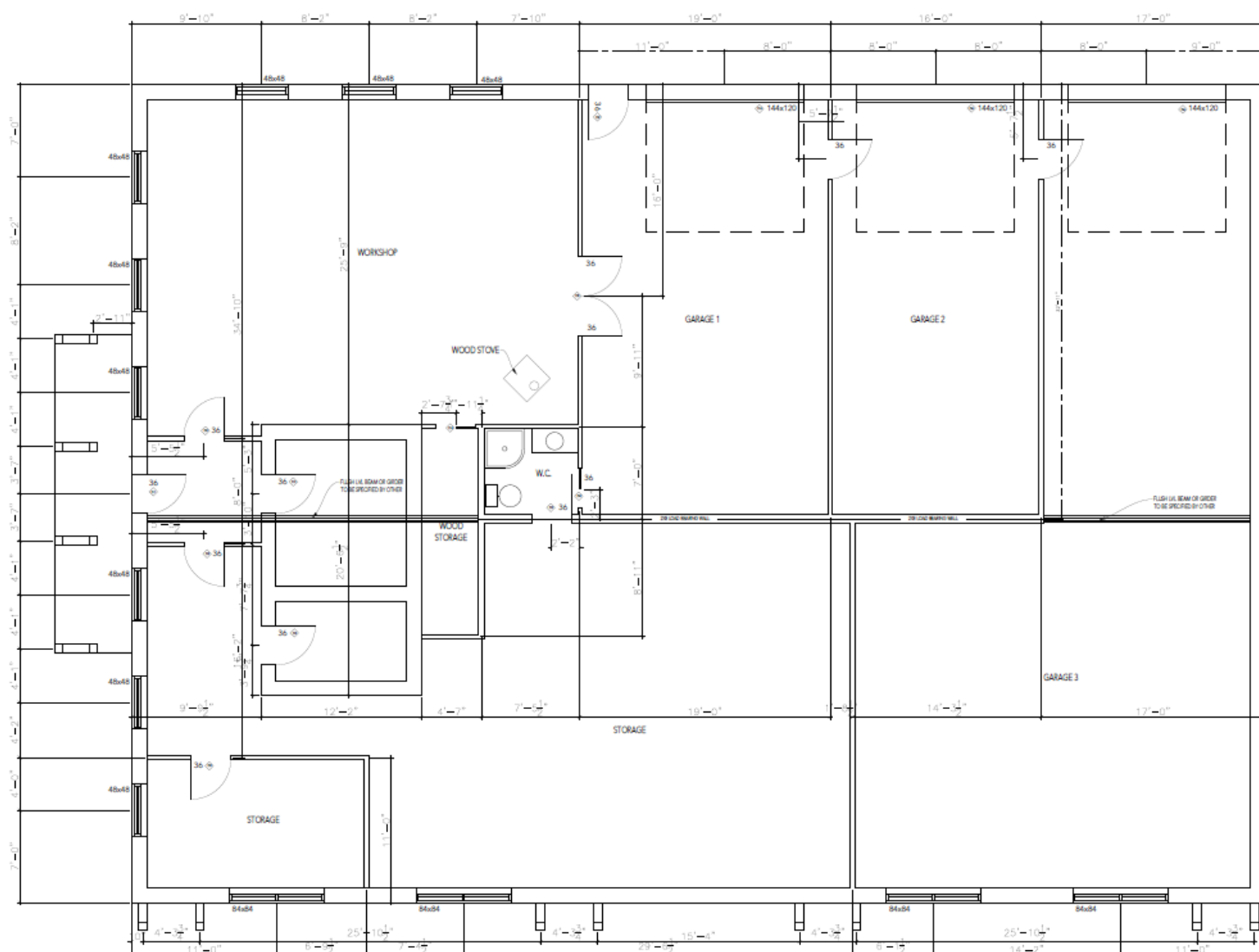
Main Office
1234 rue Main Street
2nd Floor, Unit/unité 200
Moncton, NB E1C 1H7
Tel/tél : 506-382-5386

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

Floor Plans / Plan de Plancher



Main Office
 1234 rue Main Street
 2nd 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