

**Shediac Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Shediac**
Monday, June 13, 2022 / Le lundi 13 juin, 2022

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

File number / Numéro du fichier : 22-0995

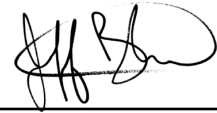
From / De :



Justin Grift

Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau

Development Officer / Agent
d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

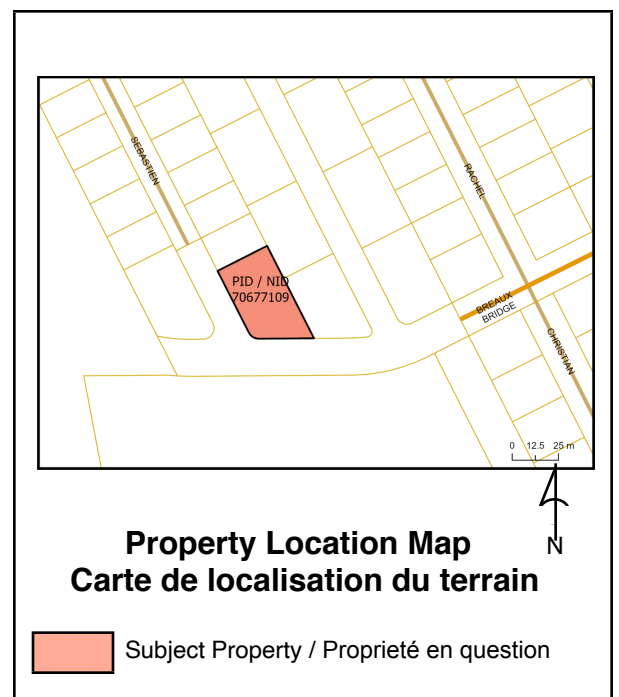
DCC Homes

Landowner / Propriétaire :

DCC Homes

Proposal / Demande :

(1) Variance to increase the maximum front/flankage yard from 6.5m to 8.9m, and (2) variance to reduce the required rear yard from 6m to 3.8m / (1) *Dérogation pour augmenter l'alignement maximal de 6,5 mètres à 8,9 mètres et (2) dérogation pour réduire le retrait minimum de la limite arrière de 6 mètres à 3,8 mètres*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70677109

Lot Size / Grandeur du lot: 1454 sq.m.

Location / Endroit :

rue Sébastien Street, Ville de Shediac / Town of Shediac

Current Use / Usage présent :

Vacant Land / *Terrain vacant*

Zoning / Zonage :

R2 - Medium density residential / *Résidentiel à moyenne densité*

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

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding Use / Usage des environs : Primarily residential / *principalement résidentiel*

Surrounding Zoning / Zonage des environs : Medium density residential, low density residential, conditional high density residential / *résidentiel à moyenne densité, résidentiel à faible densité, résidentiel à haute densité conditionnelle*

Municipal Servicing / Services municipaux:

Public water and sewer / *Eau et égout publics*

Access-Egress / Accès/Sortie :

Sébastien Street & Breaux Bridge Street / *Rue Sébastien & Rue Breaux Bridge*

Policies / Politiques

Shediac Municipal Plan / Plan municipal de Shediac

3.2.2 Housing and residential boroughs / L'habitation et les arrondissements résidentiels

Policies related to housing / Principes relatifs à l'habitation

1. Council's policy is to promote a wide array of housing categories. / *Le Conseil a pour principe de favoriser diverses catégories de logements.*
2. Council's policy is to allow, within the municipality, a variety of housing options that meet the needs of a diverse population, subject to Section 39 of the Act. / *Le Conseil a pour principe de permettre, à l'intérieur de la municipalité, une variété d'habitations pour répondre aux besoins divers de la population, sous réserve de l'article 39 de la Loi.*
4. Council's policy is to promote the maintenance and contribution of dwelling units for people with different income levels in every neighbourhood unit, as long as they are compatible with those units. / *Le Conseil a pour principe de favoriser le maintien et l'apport de logements pour les personnes ayant des niveaux de revenus différents dans toutes les unités de voisinage, pourvu qu'ils soient compatibles avec ces unités.*
5. Council's policy is to frame the land occupation density according to each residential sector. / *Le Conseil a pour principe d'encadrer la densité d'occupation du sol pour les secteurs résidentiels*

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.*

7.5.2 Proposals related to the Contemporary West borough / Propositions relatives à l'arrondissement Contemporain Ouest :

4. It is proposed that the town develop design standards to ensure that new residential developments are properly integrated into the environment. / *Il est proposé que la ville élabore des normes de design afin de s'assurer que les nouveaux développements résidentiels seront bien intégrés dans leur environnement.*

5. 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 different density than what already 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 d'autoriser un aménagement résidentiel à densité différente dans le présent arrondissement.*

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

Shediac Zoning By Law / Arrêté de zonage de Shediac

Definition / Définition

Lot line, front means the line dividing the lot from a street or access, and: / **Limite avant** désigne la limite commune séparant le lot et la rue ou d'autres moyens d'accès, et:

a) In the case of a corner lot, the shorter boundary line abutting the street shall be deemed to be the front line, and the longer boundary line abutting the street shall be deemed to be the flankage lot line; and where such lot lines are of equal length, the front lot line shall be either of the lot lines and the other lot line shall be the flankage lot line; boundaries dividing the lot from a street shall be deemed to be the

front lot line; / *dans le cas d'un lot de coin, la limite la plus courte attenante à la rue est réputée la limite avant et la limite la plus longue attenante à la rue est réputée la limite de flanc; si les limites sont de longueur égale, la limite avant est l'une ou l'autre des limites et l'autre limite est la limite de flanc; la limite qui sépare le lot de la rue est réputée la limite avant du lot;*

Lot line, rear means the lot line farthest from or opposite to the front lot line; / **Limite arrière** désigne la limite la plus éloignée de l'alignement;

Lot line, side means a lot line other than a front, flankage or rear lot line; / **Limite latérale** désigne la limite autre que la limite avant, la limite de flanc ou la limite arrière d'un lot;

Street line means the boundary line of a street right-of-way; / **Alignement** désigne la limite commune d'un lot et d'une rue ou d'un accès;

10 Medium Density Residential Zone / Zone résidentielle à moyenne densité (R2)

10.1 No land, building or structure shall be used for any purpose other than: / *Usages permis 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 single, two-unit, semi-detached, row house or multi-unit dwelling; (maximum of 6 units); (By-law Z-14-44-15Z) / *une habitation uni, bi, jumelée, maisons en rangée et multifamiliale; (maximum 6 unités) (Arrêté Z-14-44-15Z)*

10.4 Subject to the general provisions, it is prohibited to place, erect or alter a building or a structure if it is at: / *Cours attenantes aux constructions ou bâtiments principaux 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 line subject to paragraph d); / *à moins de 1,5 mètre d'une limite latérale du lot et à moins de 3 mètres de la limite latérale opposée sous réserve de l'alinéa d);*

d) less than 3 metres from the side lot lines in the case of a semi-detached or rowhouse dwelling; / *à moins de 3 mètres des limites latérales du lot dans le cas d'un jumelé ou maison en rangée;*

e) less than 6 metres from the rear lot line. / à moins de 6 mètres de la limite arrière.

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

City of Shediac staff was consulted. / *Le personnel de la Ville de Shediac a été consulté.*

Regional Service Commission staff discussed this file internally. / *Le personnel de la Commission de services régionaux a discuté ce dossier à l'interne.*

Discussion

The subject property is located at the intersection of Sébastien Street and Breaux Bridge Street in the Contemporary West Borough. The property has 1454 sq.m. of area and is zoned Medium Density Residential (R2 Zone). In March 2022, the Commission received an application for a multi-unit dwelling consisting of 6 units on the property. The proposal is to build the multi-unit further from the maximum front setback of 6.5 metres and closer than the minimum rear setback of 6 metres. / *La propriété en question est située à l'intersection de la rue Sébastien et la rue Breaux Bridge dans l'arrondissement Contemporain Ouest. La propriété a 1454 mètres carrés en superficie et est zonée Résidentielle à*

moyenne densité (Zone R2). En mars 2022, la Commission a reçu une demande pour une habitation multifamiliale de 6 unités sur la propriété. La proposition est de construire l'habitation multifamiliale plus loin de la marge de retrait maximale de la cour avant de 6,5 mètres et plus près de la marge de retrait minimale de la cour arrière de 6 mètres.

Note, part of the variance is a simple technical detail regarding definitions of streets in the zoning by-law. According to the definitions, the front yard in the case of a corner lot is defined as the shortest property line adjacent to a street (in this case, Breau Bridge Street). The flankage yard is defined as the longest property line adjacent to a street (in this case, Sébastien Street). The back yard is defined as the property line furthest from the front yard. A visual demonstration can be found in the appendix. The proposed multi-unit dwellings face Sébastien Street, therefore fronting onto what is considered the side street. / *Il faut remarquer qu'une partie de la dérogation est tout simplement un détail technique concernant les définitions des rues dans l'arrêté de zonage. Selon les définitions, la cour avant dans le cas d'un lot d'angle est définie comme la limite de propriété la plus courte adjacente à une rue (dans ce cas, la rue Sébastien). La cour arrière est définie comme la limite de propriété la plus loin de la cour avant. Une démonstration visuelle figure à l'annexe. Les habitations multifamiliales proposées font face à la rue Sébastien, donc elles donnent sur ce qu'on considère la rue latérale.*

When a variance is examined, the Community Planning Act demands to evaluate the following criteria: / *Quand une dérogation est évaluée, la Loi sur l'urbanisme demande d'évaluer les critères suivants :*

Is it in line with the intent of the zoning by-law? / *Est-ce conforme à l'intention de l'arrêté de zonage?*

The objective of having a different definition for a side yard and a front yard for a corner lot is to ensure that there is a yard defined as the backyard. Backyards usually have a higher setback to ensure a reserved space behind the building. However, in this case the units face the side yard (Sébastien Street) to optimize the amount of area for the multi-unit. According to the proposal, there is a setback of more than six meters maintained behind the multi-unit building which Staff believes aligns with the intent of a rear setback. / *L'objectif d'avoir une autre définition pour une cour latérale et une cour avant pour un lot d'angle est afin d'assurer qu'il existe une cour définie comme la cour arrière. Les cours arrière ont généralement des marges de retrait plus grandes afin d'assurer un espace réservé en arrière du bâtiment. Cependant, dans ce cas, les unités font face à la rue latérale (rue Sébastien) pour optimiser le montant de superficie pour l'habitation multifamiliale. Selon la proposition, il existe une marge de retrait de plus de 6 mètres maintenu en arrière du bâtiment multifamilial. De ce fait, le personnel croit que ce dernier correspond à l'intention d'une marge de retrait arrière.*

In addition, there is also a maximum front yard setback of 6.5 metres in the R2 Zone. The maximum setback is to help maintain a cohesive character throughout residential lots and to avoid larger front yards than backyards. According to the proposed plan, the multi-unit is setback 8.9 metres from Sébastien Street. The reasons for the 2.4 metres increase are to maximize the area of the lot and to avoid any obstruction for drivers and pedestrians at the intersection of both streets. As Sébastien Street and Breau Bridge Street are not at a ninety-degree angle, having the 8.9 metre setback would provide greater visibility for traffic turning onto and off either street. Therefore, Staff is of the opinion the variance for the front setback increase is in line with the intent of the zoning by-law and is preferable for traffic visibility. / *Par ailleurs, il y a également une marge de retrait minimale de la cour avant de 6,5 mètres dans la Zone R2. La marge de retrait maximale est pour aider de maintenir un caractère uniforme dans les lots résidentiels et d'éviter des cours avant plus larges que les cours arrière. Selon le plan proposé, l'habitation multifamiliale est retirée à 8,9 mètres de la rue Sébastien. Les raisons pour l'augmentation de 2,4 mètres sont de maximiser la superficie du lot et d'éviter des obstructions pour des conducteurs et piétons aux intersections des deux rues. Les rues Sébastien et Breau Bridge ne sont pas situées à un angle de quatre-vingt-dix degrés, donc en ayant le retrait de 8,9 mètres donnera une meilleure visibilité pour la circulation qui tourne sur ces rues. Donc, le personnel est d'avis que la dérogation pour augmenter la marge de retrait de la cour avant est conforme à l'arrêté de zonage et est préférable pour la visibilité de la circulation.*

Is it consistent with the intent of the municipal plan? / *Est-ce conforme à l'intention du plan municipal?*

The policies and proposals of the municipal plan aim to encourage different types of dwellings and maximize the density to sustain investments in existing infrastructure. Given that the proposition

revolves around a dwelling of six units, staff deem the request for a variance consistent with the intent of the municipal plan. / *Les principes et les propositions du plan municipal visent à encourager différents types de logements et à maximiser la densité pour soutenir les investissements dans les infrastructures existantes. Étant donné que la proposition concerne une habitation de six unités, le personnel juge que la demande de dérogation est conforme à l'intention du plan municipal.*

Is it reasonable? / Est-ce raisonnable?

Because the setback behind the proposed building is beyond six meters (six meters being the required setback for a backyard) and the front setback of the building is 8.9 metres to avoid obstruction of views for traffic, Staff deem these variances reasonable. / *Bien que la marge de retrait en arrière du bâtiment proposé soit plus de six mètres (six mètres étant la marge de retrait requise pour une cour arrière) et la marge de retrait de la cour avant, du bâtiment est 8,9 mètres pour éviter des obstructions de visibilité de la circulation, le personnel croit que ces dérogations sont raisonnables.*

Is it desirable for the development of the property? / Est-il désirable pour le développement de la propriété?

Approving this variance would maximize the area of the subject property. Therefore, Staff deem this variance desirable for the development of the property. / *L'approbation de cette dérogation maximisera la superficie de la propriété en question. Donc, le personnel juge que cette dérogation est souhaitable pour l'aménagement de la propriété.*

Public Notice / Avis public

Notices were sent out on May 30, 2022 to all surrounding properties within 60 meters. / *Des avis ont été envoyés le 30 mai 2022 à toutes les propriétés voisines à moins de 60 mètres*

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 :*

(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 :*

Recommendation / Recommandation

Staff recommends the Shediac Planning Review and Adjustment Committee APPROVE the variance request by DCC Homes Ltd., to reduce the rear yard setback to 3.8 meters and to increase the maximum front setback to 8.9 metres for a 6-unit building, located on Sébastien Street and known as PID # 70677109 because the request is a technical detail in relation to the definitions in the Zoning By-law, is reasonable and meets the intent of the Zoning By-law and Municipal Plan. / *Le personnel recommande*

au Comité de révision de la planification de Shediac D'APPROUVER la demande de dérogation faite par DCC Homes Ltd., pour réduire la marge de retrait de la cour arrière à 3,8 mètres et d'augmenter la marge de retrait maximale de la cour avant à 8,9 mètres pour un bâtiment de 6 unités, situé sur la rue Sébastien et connu par le NID 70677109, car la demande est un détail technique par rapport aux définitions dans l'arrêté de zonage, est raisonnable, et répond à l'intention de l'arrêté de zonage et le 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.

Appendix A

BUILDING PERMIT GRADING/SITE PLAN

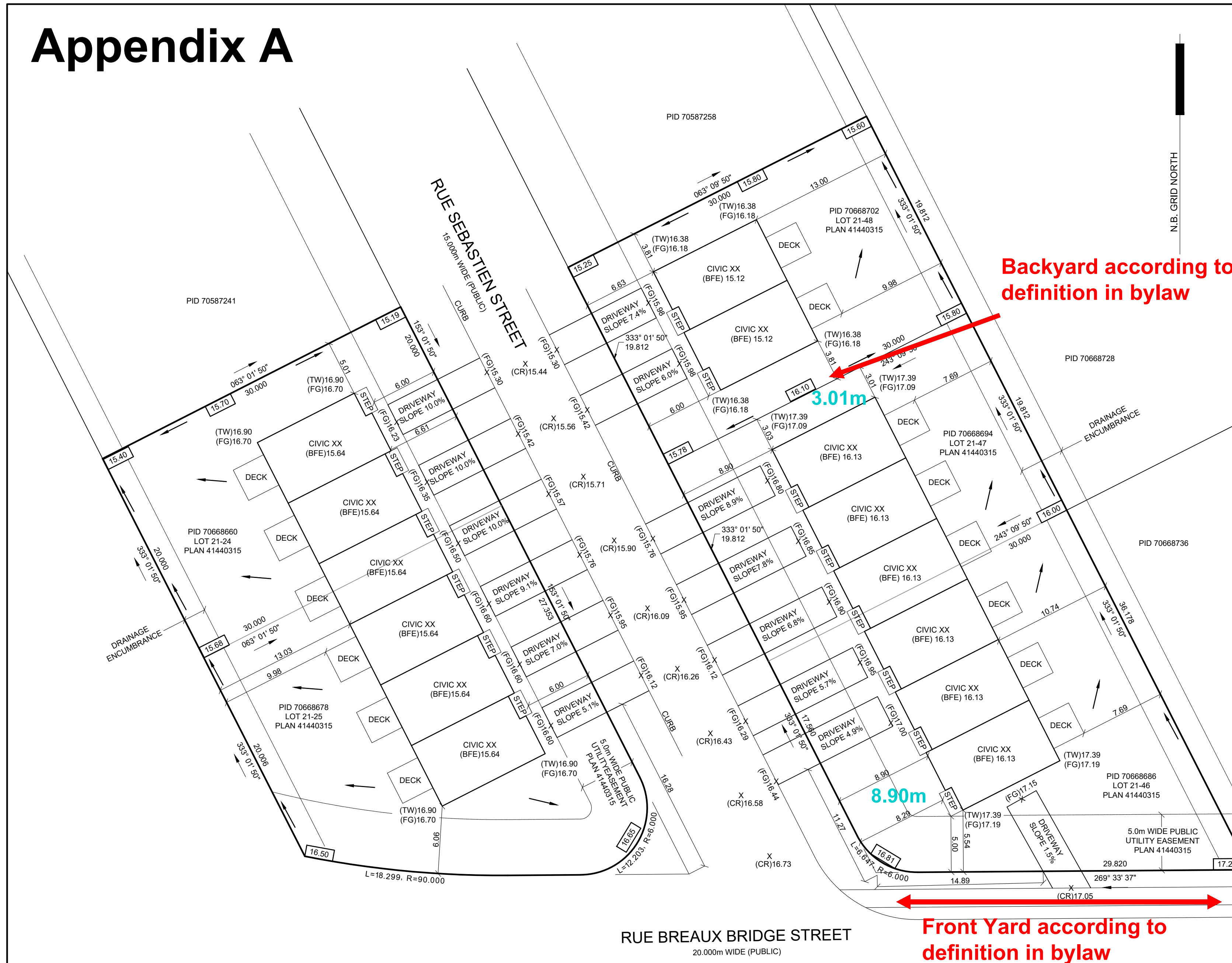
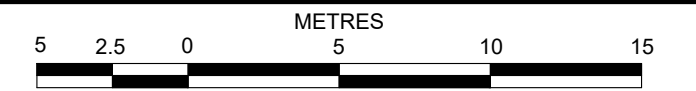
PID(S)#:70668686, 70668694, 70668702, 70668660 & 70668678
 PLAN #41440315
 LOT(S) #21-24, 21-25, 21-46, 21-47 & 21-48
 LOCATED EAST AND WEST SIDES OF RUE SEBASTIEN STREET
 TOWN OF SHEDIAC
 PARISH OF SHEDIAC
 COUNTY OF WESTMORLAND
 PROVINCE OF NEW BRUNSWICK

NOTES:

1. LOT DIMENSIONS SHOWN HEREON WERE TAKEN FROM APPROVED SUBDIVISION PLAN 41440315.
2. ELEVATIONS SHOWN HEREON ARE GEODETIC REFERENCED TO NB MONUMENT 28155, ELEVATION = 47.174 METRES. (CGVD28 - HT2.0 GEIOD)
3. LOT GRADES ARE TAKEN FROM DOMAINE CENTERVILLE APPROVED FOR CONSTRUCTION ENGINEERING DRAWINGS
4. CONTRACTOR TO VERIFY SITE BENCHMARK AND EXISTING ELEVATIONS PRIOR TO CONSTRUCTION.

LEGEND:

- (FG) PROPOSED FINISHED GRADE
- (CR) PROPOSED FINISHED GRADE AT INTERSECTION OF CROWN OF ROAD AND CENTERLINE OF DRIVEWAY
- (CE) CRITICAL ELEVATION
- (GS) LOWEST POINT OF GARAGE SLAB.
- (TW) PROPOSED TOP OF FOUNDATION WALL.
- (SD) PROPOSED ELEVATION SWALE/DITCH
- BFE BASEMENT FLOOR ELEVATION

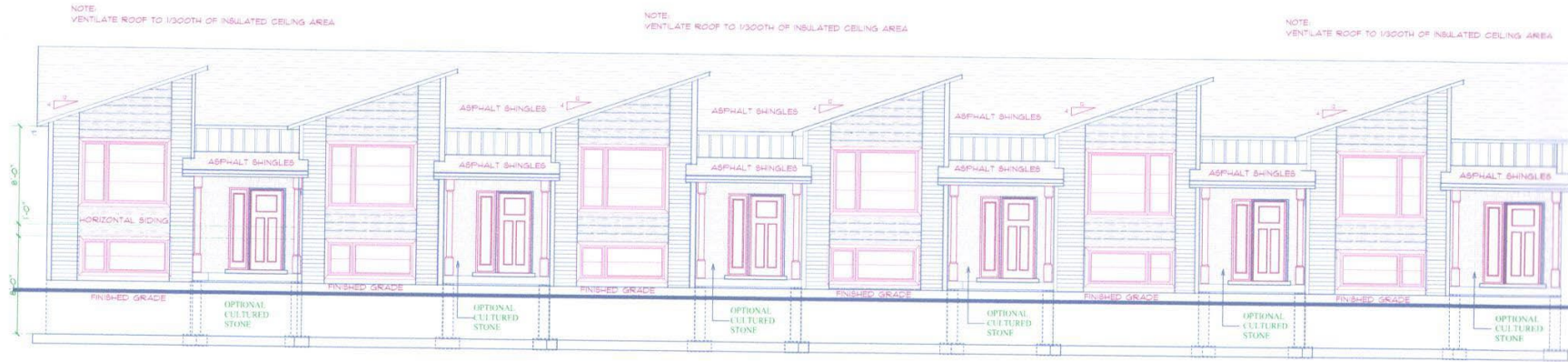


DRAWN BY: SPK
 JOB #: 21256
 CHECKED BY: JTG
 DRAWING: 21256SP



50 DRISCOLL CRESCENT, SUITE 201
 MONCTON, NB
 PHONE: 506-875-1743

Appendix B



FRONT ELEVATION

PROJECT FOR		DCC HOMES	
		SEBASTIAN STREET	
		SHEBIA, NEW BRUNSWICK	
		CANADA	
SCALE	3/16" = 1'-0"	DATE	NOVEMBER 7 2021
TYPE	SIX UNIT	DRAWN	DESIGNED BY
TITLE		DRAWING NUMBER	
FRONT ELEVATION		A 1 OF 9	