

**Shediac Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Shediac**
Monday, October 17, 2022 / Le lundi 17 octobre, 2022

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

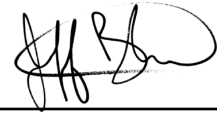
File number / Numéro du fichier : 22-1996

From / De :



Phil Robichaud
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau
Development Officer / Agent
d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

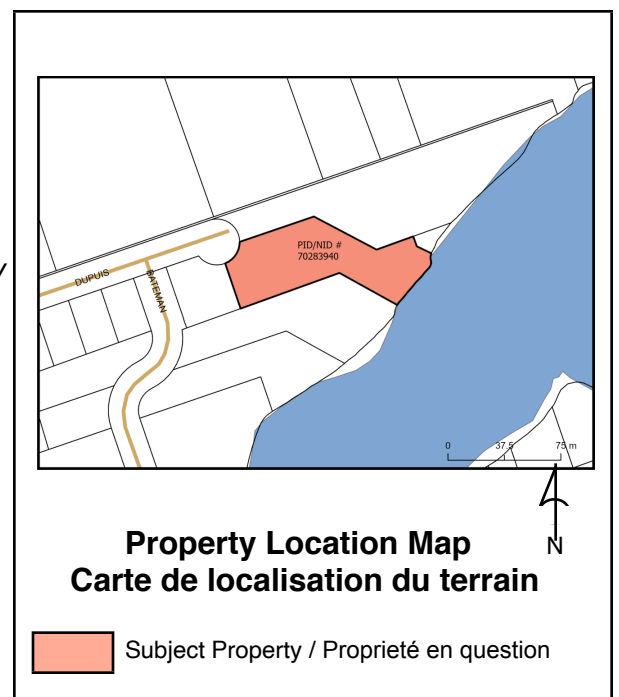
Michelle Marie Flemming

Landowner / Propriétaire :

Michelle Marie Flemming

Proposal / Demande :

Demande de dérogation pour permettre un bâtiment accessoire dans la cour avant. / *Variance to allow a accessory building in the front yard.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70283940

Lot Size / Grandeur du lot: 4491 m²

Location / Endroit :

135 rue Dupuis, Ville de Shediac / Town of Shediac

Current Use / Usage présent :

Single-unit dwelling

Zoning / Zonage :

R2 (Résidentielle à moyenne densité) & ENM/SLR (Élévation du niveau de la mer / *Sea Level Rise*)

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

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Habitations unifamiliales et commerces. / Single-unit dwelling and commercial uses.

R3 & CG

Municipal Servicing / Services municipaux:

Eau et égout / Water and sewer

Access-Egress / Accès/Sortie :

rue Dupuis Street

Policies / Politiques

Plan municipal de Shediac / *Shediac Municipal Plan*

Propositions relatives à la design urbain: / *3.2.11 Policies related to urban design*

1. 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. / *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.*

3. 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. . / *Council's policy is to favour the insertion of buildings in boroughs that will improve the boroughs' appearance thanks to its design.*

7.9.2 Propositions relatives à l'arrondissement Cornwall: / *Proposals related to the Cornwall borough:*

1. Il est proposé de maintenir l'intégrité des unités de voisinage résidentielles existantes. / *It is proposed to maintain the integrity of existing neighbourhood residential units.*

6. 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 / *It is proposed that the town develop design standards to ensure that new residential developments are properly integrated into the existing environment.*

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

Arrêté de zonage de Shediac / *Shediac Zoning By-Law*

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

10.6 Bâtiments et constructions accessoires / *Accessory buildings and structures*

10.6.1 Les bâtiments ou constructions accessoires ne peuvent pas : / *Accessory buildings or constructions shall not:*

b) être implantés, édifiés ou modifiés de telle sorte qu'ils se trouvent: / *be placed, erected or altered if they are*

(i) dans la cour avant ou de flanc de la construction ou du bâtiment principal; / *(i) in the main building or structure's front or flankage yard;*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Le personnel a discuté le dossier à l'interne. / *Staff discussed internally*

Discussion

La requérante a fait une demande pour construire un bâtiment accessoire (garage) de 7,9 mètres (26') x 9,75 mètres (32'), avec une hauteur de 4,9 mètres (16') sur la même propriété où elle construit une habitation unifamiliale. Le bâtiment est situé entre l'habitation et la rue. Les règlements de zonage de la Ville de Shediac exigent que les bâtiments accessoires soient situés sur le côté ou derrière l'habitation, alors une dérogation est requise pour permettre le garage à cet emplacement. / *The applicant applied to*

construct an accessory building (garage) of 7.9 meters (26') x 9.75 meters (32'), with a height of 4.9 meters (16') on the same property where she is building a single-family dwelling. The building is located between the house and the street. The Town of Shediac zoning by-laws require accessory buildings to be located to the side or behind the dwelling, so a variance is required to allow the garage at this location.

Normalement à Shediac les habitations sont obligées d'être à une distance maximum de 6,5 mètres de la rue, mais il y a des exemptions dans des cas particuliers. Dans cette situation, les habitations avoisinantes sont situées plus loin de la rue et l'article 59 permet de localiser l'habitation à la même distance que les habitations avoisinantes, qui étaient beaucoup plus loin de 6,5 mètres. La requérante a utilisé cet article pour profiter du lot riverain et mettre l'habitation plus près de la rivière Scoudouc. Ceci a eu comme conséquence qu'il est très difficile ou même impossible de placer un bâtiment sur la propriété sans qu'il soit dans la cour avant. / *Normally in Shediac, dwellings are required to be at a maximum distance of 6.5 meters from the street, but there are exemptions in specific cases. In this situation, the neighboring dwellings are located further from the street and article 59 allows the dwelling to be located at the same distance as the neighboring dwellings, which were much further away by 6.5 meters. The applicant used this article to take advantage of the riverside lot and put the dwelling closer to the Scoudouc River. This has made it very difficult or even impossible to place a building on the property without it being in the front yard.*

L'intention de ne pas permettre les bâtiments accessoires dans la cour avant est pour protéger l'esthétique et avoir l'uniformité dans les cas où les habitations sont plus près de la rue. Le lot est dans une situation unique où il est situé sur une rivière, est long et étroit, l'habitation est située loin de la rue et est sur cul-de-sac. Le but d'une dérogation est de permettre des ajustements mineurs de l'arrêté pour des situations uniques sans compromettre la vision du plan. Le personnel est de l'avis que la demande de dérogation est raisonnable. / *The intent of not allowing accessory buildings in the front yard is to protect aesthetics and provide uniformity where dwellings are closer to the street. The lot is in a unique situation where it is located on a river, is long and narrow, the dwelling is located away from the street and is on a cul-de-sac. The purpose of a variance is to allow for minor adjustments to the bylaw for unique situations without compromising the vision of the plan. Staff is of the opinion that the variance request is reasonable.*

Public Notice / Avis public

A notice was sent to owners within 60 meters from the property / *Un avis a été envoyé aux propriétaires des lots dans un rayon de 60 mètres autour du lot concerné.*

This notice was sent on October 3, 2022 / *Cet avis a été envoyé le 3 octobre 2022*

Legal Authority / Autorité légale

Loi sur l'urbanisme 2017 / *Community Planning Act 2017*

Prise de l'arrêté de zonage / *Making of zoning by-law*

53(2) 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 : / *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*

a) réglementer pour toute zone : / *(a) with respect to a zone, regulate*

(v) 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, / *(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,*

Dérogations à l'arrêté de zonage / *Variances from zoning by-law*

55(1) Sous réserve des modalités et des conditions qu'il juge indiquées, le comité consultatif ou la commission de services régionaux peut autoriser : / *55(1) Subject to the terms and conditions it considers fit, the advisory committee or regional service commission may permit*

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. / *(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.*

Recommendation / Recommandation

Le personnel recommande respectueusement que le comité de révision de la planification de Shediac approuve la dérogation pour permettre un bâtiment accessoire dans la cour avant. / *Staff respectfully recommends that the Shediac Planning Review and Adjustment Committee approves the variances to allow a accessory building the front yard.*

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

135 rue Dupuis Street (PID/NID 70643267)

Shediac

Date: 9/28/2022



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

