

**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

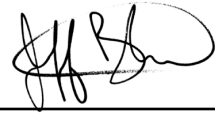
**File number / Numéro du fichier :** 22-1998

**From / De :**



Phil Robichaud  
Planner / Urbaniste

**Reviewed by / Révisé par :**



Jeff Boudreau  
Development Officer / Agent  
d'aménagement

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requéant :**

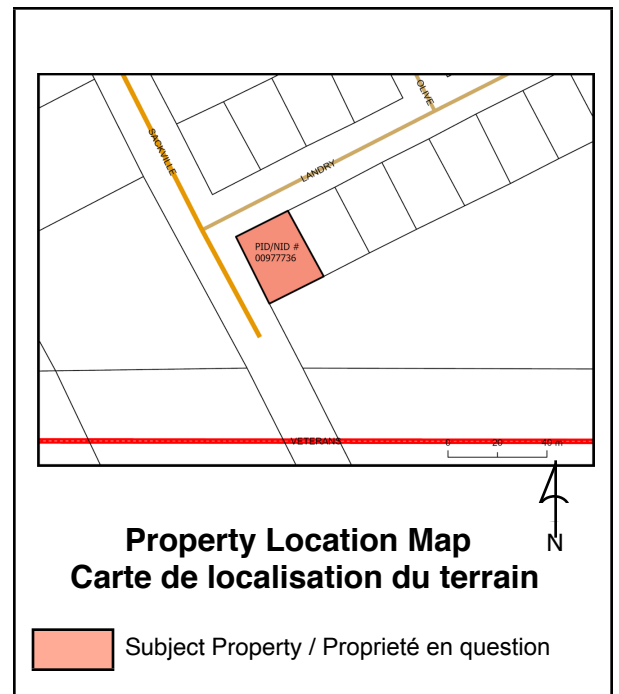
Jean-Robert Chiasson

**Landowner / Propriétaire :**

Joseph Fernand Vautour

**Proposal / Demande :**

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



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 00977736

**Lot Size / Grandeur du lot:** 725 m<sup>2</sup>

**Location / Endroit :**

221 rue Landry Street, Ville de Shediac / Town of Shediac

**Current Use / Usage présent :**

Habitation unifamiliale / *Single-unit Dwelling*

**Zoning / Zonage :**

Résidentielle à faible densité (R1) / *Low Density Residential (R1)*

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

**Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :**

Habitation unifamiliale / *Single-unit dwelling*

R1 & SC

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

Eau et égout / Water and sewer

## **Access-Egress / Accès/Sortie :**

rue Landry 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.*

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

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

Zone résidentielle à faible densité (R1) / *Low Density Residential Zone (R1)*

9.6 Bâtiments et constructions accessoires / *9.6 Accessory buildings and structures*

9.6.1 Les bâtiments ou constructions accessoires ne peuvent pas: / *9.6.1 Accessory buildings or structures shall not:*

b) être implantés, édifiés ou modifiés de telle sorte qu'ils se trouvent: / *b) 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*

NB Power a été consulté / *NB Power was consulted.*

## **Discussion**

Une demande a été reçue pour construire un bâtiment accessoire de 3,65 mètres (12') x 4.9 mètres (16') sur une propriété avec une habitation unifamiliale existante. La propriété est sur un lot de coin faisant face à la rue Landry devant et rue Sackville sur le côté. Le bâtiment accessoire est proposé à l'ouest de l'habitation à une distance de un mètre (3,28') de la cour arrière et 3,65 mètres de la ligne de propriété à l'ouest qui est considéré comme une cour de flanc. C'est une cour de flanc parce que la ligne de propriété fait face à la rue Sackville. Les bâtiments accessoires ne peuvent pas être situés entre une rue et une habitation, alors une dérogation est requise pour localiser le bâtiment à cet emplacement. / *A request has been received to construct an accessory building of 3.65 meters (12') x 4.9 meters (16') on a property with an existing single-family dwelling. The property is on a corner lot facing Landry Street in front and Sackville Street to the side. The accessory building is proposed to the west of the dwelling at a distance of one meter (3.28') from the rear yard and 3.65 meters from the property line to the west which is considered a flankage yard. It is a flank yard because the property line faces Sackville Street. Accessory buildings cannot be located between a street and a dwelling, so a variance is required to locate the building at this location.*

L'habitation est la dernière maison sur la rue Sackville. Derrière la maison, il y a un poste électrique

(« electric substation ») de NB Power, ensuite il y a l'autoroute 15. C'est peu probable qu'il va d'autre habitation entre la propriété en question et l'autoroute 15. Il est peu probable aussi que la rue Sackville va continuer au-dessus de l'autoroute 15. La dernière section de la rue Sackville est seulement utilisée pour accéder le poste électrique et pour accéder le sentier pédestre. / *The dwelling is the last house on Sackville Street. Behind the house, there is an NB Power electrical substation, then there is Highway 15. It is unlikely that there will be another dwelling between the property in question and the Highway 15. It is also unlikely that Sackville Street will continue over Highway 15. The last section of Sackville Street is only used to access the substation and to access the walking path.*

Le bâtiment accessoire est proposé en ligne avec l'entrée de l'habitation. Il y a une rangée d'arbres entre l'habitation et la rue Sackville qui cache le bâtiment de la rue Sackville. / *The accessory building is proposed in line with the entrance to the dwelling. There is a row of trees between the dwelling and Sackville Street which hides the building from Sackville Street.*

L'intention de ne pas permettre les bâtiments accessoires dans la cour avant est pour protéger l'esthétique et avoir l'uniformité dans les quartiers résidentiels. Normalement il n'est pas désirable d'avoir un bâtiment accessoire entre une habitation et une rue. Le lot est dans une situation unique où il est techniquement sur un lot de coin, mais une des rues n'est qu'utilisée pour un accès pour des infrastructures de NB Power et le sentier. Le bâtiment est également caché par des arbres existants. Le personnel est de l'avis que l'intention du règlement de zonage n'est pas compromise et que la dérogation est raisonnable. / *The intent of not permitting accessory buildings in the front yard is to protect aesthetics and provide consistency in residential neighborhoods. Normally it is not desirable to have an accessory building between a dwelling and a street. The lot is in a unique situation where it is technically on a corner lot, but one of the streets is only used for access for NB Power infrastructure and to access the trail. The building is also hidden by existing trees. Staff is of the view that the intent of the zoning by-law is not compromised and that the variance is reasonable.*

C'est à noter que NB Power a une servitude le long de la rue Sackville. NB Power réserve toujours une servitude sur le premier 5 mètres d'une propriété filant une rue. Ceci est pour assurer d'avoir suffisamment d'espace pour les « guylines » des poteaux d'électricité. Dans ce cas, il n'y a pas poteau d'électricité filant la propriété sur la rue Sackville. Le bâtiment est également de petite taille, de faible hauteur et avec une fondation non permanente. Une demande a été demandée à NB Power pour permettre le bâtiment ici, mais aucune approbation n'a été reçue encore. Le personnel propose d'ajouter comme condition qu'une approbation de NB Power soit reçue avant qu'un permis de construction et d'aménagement soit délivré par la Commission. / *Note that NB Power has an easement along Sackville Street. NB Power always reserves an easement on the first 5 meters of a property bordering a street. This is to ensure there is enough space for the power pole guylines. In this case, there is no hydro pole running along the property on Sackville Street. The building is also small in size, low in height and with a non-permanent foundation. An application has been made to NB Power to allow building here, but no approval has yet been received. Staff propose to add as a condition that an approval from NB Power be received before a building and development permit is issued by the Commission.*

### **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) régler 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,*

Déroptions 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 de flanc à une distance de 3,65 mètres avec la condition suivante : / *Staff respectfully recommends that the Shediac Planning Review and Adjustment Committee approves the variances to allow a accessory building in the flankage yard at a distance of 3.65 meters qui the following condition:*

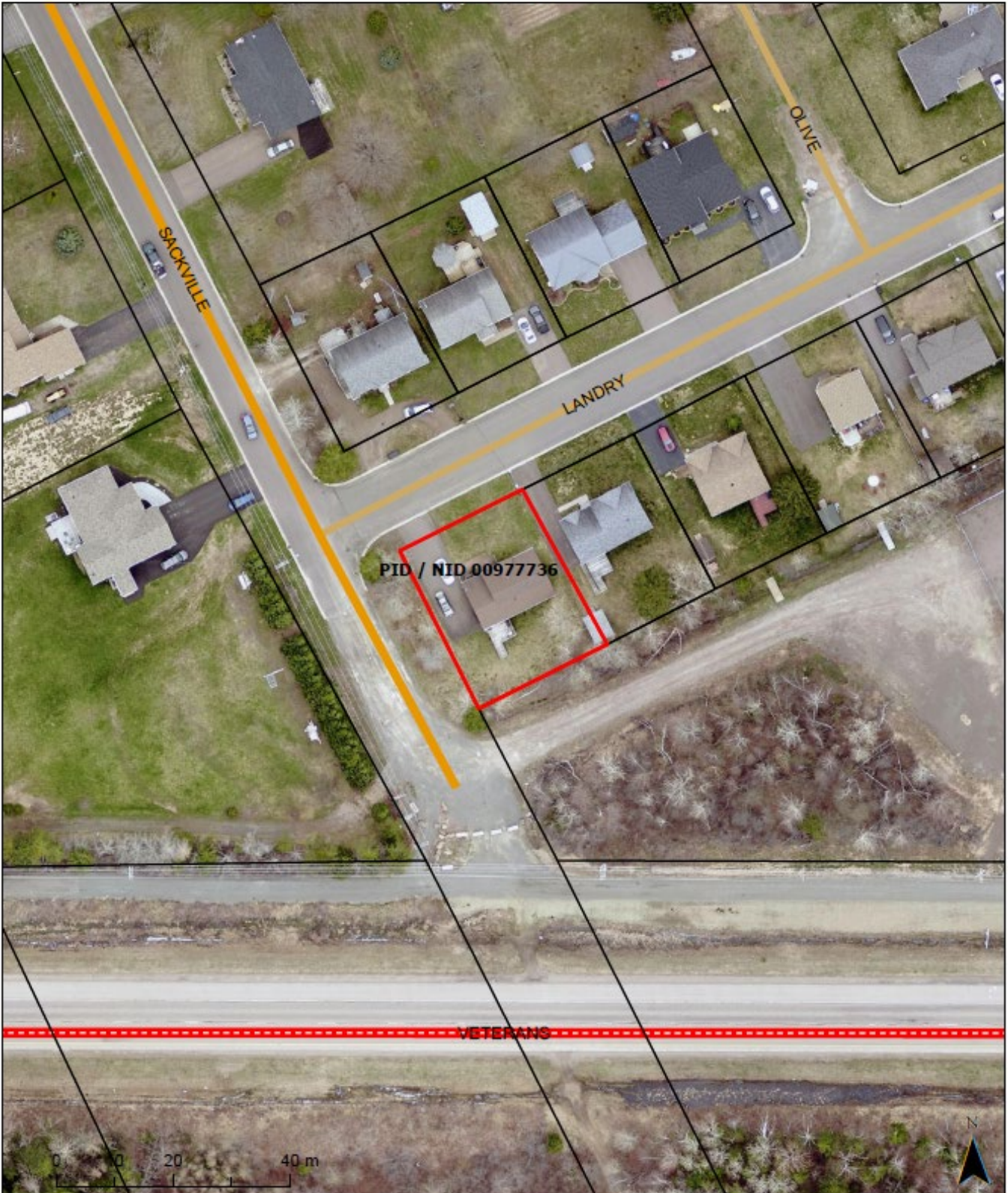
1. Qu'une approbation de NB Power soit reçue pour l'emplacement du bâtiment avant qu'un permis de construction et aménagement soit délivré. / *That an approval from NB Power is received for the location of the building before a building and development permit is issued.*

**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.

221 rue Landry Street (PID/NID 00977736)

Shediac

Date: 9/28/2022

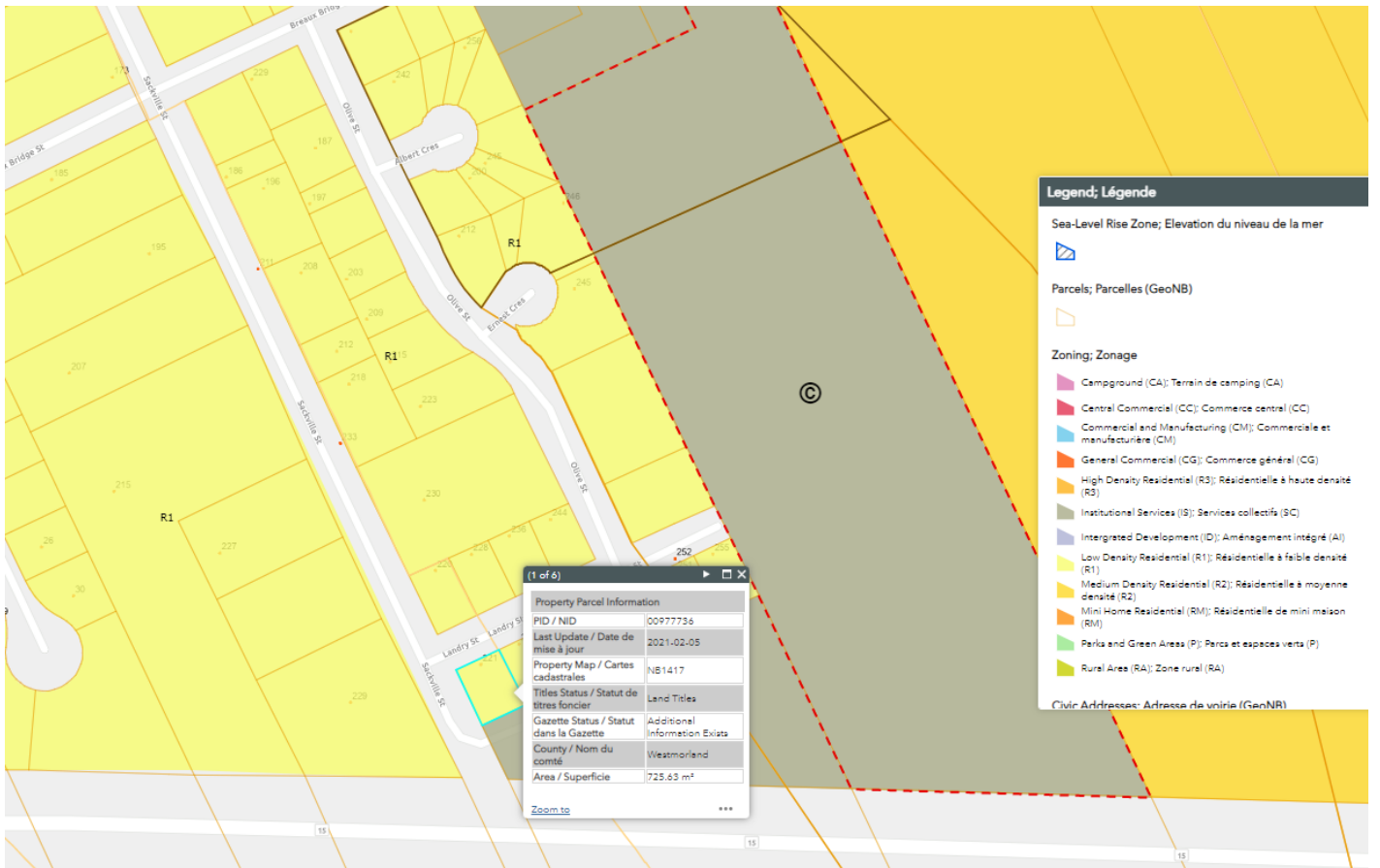


**Main Office**  
 1234 rue Main Street  
 2<sup>nd</sup> Floor, Unit/unité 200  
 Moncton, NB E1C 1H7  
 Tel/tél : 506-382-5386

**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



221 Rue Landry



Seni Robert Chasse