

**Shediac Planning Review and Adjustment Committee /  
Comité de révision de la planification de la Commission du Shediac**  
Monday, March 13, 2023 / Le lundi 13 mars, 2023

**Staff Report / Rapport du personnel**

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

**File number / Numéro du fichier** 23-0112

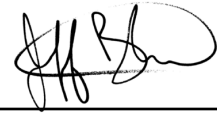
**From / De :**



Patrick Gaudet

Development Officer / Agent  
d'aménagement

**Reviewed by / Révisé par :**



Jeff Boudreau

Development Officer / Agent  
d'aménagement

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requérant :**

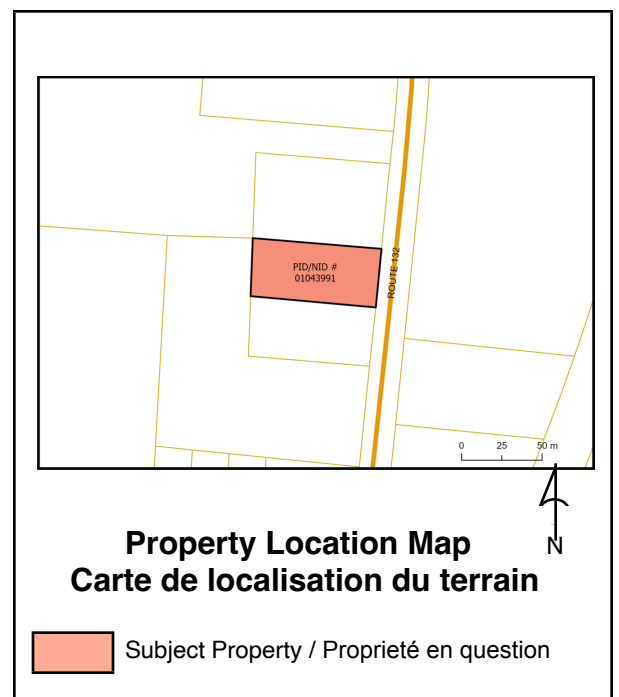
Remi Boudreau

**Landowner / Propriétaire :**

Remi Boudreau

**Proposal / Demande :**

Variance to reduce the minimum setback from an accessory building to the property lines for a home industry / *Dérogation pour réduire la marge de retrait minimal d'un bâtiment accessoire aux lignes de propriétés pour un industrie à domicile*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 01043991

**Lot Size / Grandeur du lot:** 2873 m<sup>2</sup>

**Location / Endroit :**

3451 Route 132, LSD Scoudouc

**Current Use / Usage présent :**

Residence & Lot / *Résidence et lot*

**Zoning / Zonage :**

R (Residential / *Résidentielle*)

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

Not applicable / Pas applicable

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

Surrounding Uses: Residential, Commercial and Vacant Lands / *Usage des environs: Résidentiel, commerciale et terres vacantes*

Surrounding Zoning: Residential (R), Rural Area (RA) & General Commercial (C1) / *Zonage des environs : Résidentielle (R), Rurale (RU) & Commerciale générale (C1)*

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

Sewer / *Égout*

## Policies / Politiques

### 9. Commercial Development / Développement commercial

(c) It is a policy that home occupations be permitted throughout the Planning Area, subject to conditions outlined in this Regulation. / *Il est établi comme principe de permettre une activité professionnelle à domicile dans le secteur d'aménagement, sous réserve des modalités énoncées dans le présent règlement.*

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

#### Beaubassin West Planning Area Rural Plan Regulation / Règlement établissant un plan rural du secteur d'aménagement de Beaubassin-Ouest

“home industry” means a home occupation that takes place in an accessory building. / *« industrie à domicile » désigne une activité professionnelle se déroulant dans un bâtiment accessoire.*

“home occupation” means a business activity carried out within a residence or accessory building that: / *« activités professionnelles à domicile » désigne des activités commerciales effectuées dans une résidence ou un bâtiment accessoire qui :*

(a) is secondary to the use of the dwelling unit as a private residence / *sont secondaires à l'utilisation du logement comme résidence privée;*

(b) does not create a change to the outside appearance of the building or premises, or other visible evidence of the conduct of such home occupation other than a sign erected in accordance with the Zoning Regulations / *ne modifient pas l'apparence extérieure du bâtiment ou des lieux ou ne donnent aucune indication visible de leur existence, sauf par la présence d'une enseigne érigée conformément aux règlements de zonage;*

(c) does not create or become a public nuisance with respect to noise, traffic, or parking; / *ne créent pas de nuisance publique ou ne deviennent pas une nuisance publique par rapport au bruit, à la circulation ou au stationnement;*

### 36.3 Home Industries / Industrie à domicile

(a) Home industries are subject to terms and conditions as per Section 77(6)(a) of the Community Planning Act; / *Les industries à domicile sont assujetties aux modalités prévues à l'alinéa 77(6)a) de la Loi sur l'urbanisme.*

(b) Home industries may occupy the entirety of an accessory building provided the accessory building: / *Une industrie à domicile peut occuper la totalité d'un bâtiment accessoire, pourvu qu'elle :*

(i) is not located in the required yard setback; / *ne soit pas située à l'intérieur de la distance de retrait de la cour qui est requise;*

(ii) has a floor area no greater than 112 square metres; / *ait une aire de plancher maximale de 112 mètres carrés;*

(iii) set back at least 10 metres from the property line; / *soit à une distance de retrait minimale de 10 mètres de la limite de propriété.*

(c) No home industry shall produce any contaminant (solid, liquid, gas, micro-organism, odour, heat, sound, vibration, radiation or combination of any of them) as defined in the Clean Environment Act that would negatively impact the surrounding area; / *Aucune industrie à domicile ne peut produire des contaminants (solides, liquides, gaz, micro-organismes, odeurs, chaleur, bruits, vibrations, radiations ou toute combinaison de ces derniers), conformément à la Loi sur l'assainissement de l'environnement), qui peuvent avoir des répercussions négatives sur le milieu environnant.*

(d) Any storage of materials associated with the home occupation shall be located in the rear yard and shall be screened from the road and neighbouring properties by an opaque fence no greater than 2m in height or by a natural buffer containing trees and/or shrubs that are a minimum of 3m in height. / *Tout entreposage de matériaux associés à une activité professionnelle doit être situé dans la cour arrière et ne pas être visible depuis la rue et les propriétés avoisinantes, entouré d'une clôture opaque d'une hauteur maximale de 2 mètres ou d'une zone tampon naturelle constituée d'arbres ou d'arbustes d'une hauteur minimale de 3 mètres.*

(e) No more than 2 vehicles may be displayed or stored for sale on a lot in connection with an automobile repair shop. / *Au plus, deux véhicules peuvent être entreposés sur un lot pour être vendus dans le cas d'un atelier de réparation de véhicules automobiles.*

### **Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes**

This request was discussed amongst SERSC planning and development staff. / *Cette demande a été discutée entre le personnel de planification et d'aménagement de la CSRSE.*

### **Discussion**

An application was received by the Southeast Regional Service Commission on February 15<sup>th</sup>, 2023, to permit a home industry on the property bearing PID 01043991. The subject property is located at 3451 Route 132, Scoudouc, within the Scoudouc North – Borough C identified in the Beaubassin West Planning Area Rural Plan. The proposed home occupation would be within an existing accessory building. A home occupation within an accessory building is defined as a home industry in the Rural Plan. The applicant specified that the nature of the home occupation, in this case, would be to operate a CNC Plasma Table for the purpose of cutting two dimensional pieces of metal. Examples given by the applicant of potential products created with this technology, would be, small steel parts for broken equipment and steel logos for advertisement purposes. The proposed occupation meets all the provisions set by the Beaubassin West Planning Area Rural Plan except for the setback from the property line. In addition, home industries are subject to terms and conditions as per Section 77(6)(a) of the Community Planning Act. / *Une demande a été reçue par la Commission de services régionaux du Sud-Est le 15 février 2023 pour permettre une industrie à domicile sur la propriété portant le NID 01043991. La propriété en question est située à 3451 Route 132, Scoudouc, dans l'arrondissement C - Scoudouc North, identifié dans le plan rural de Beaubassin-Ouest. L'activité professionnelle à domicile proposée prendra place dans un bâtiment accessoire existant. Une activité professionnelle à domicile qui se déroule dans un bâtiment accessoire est définie comme une industrie à domicile dans le plan rural. Le requérant a précisé que, dans ce cas, la nature de l'activité professionnelle à domicile consisterait à couper des pièces de métal de deux dimensions avec l'aide d'une table plasma à commande numérique. Le requérant a donné comme exemples de produits créés à l'aide de cette technologie, soit de petites pièces de métaux pour des équipements brisés ainsi de créer des logos en acier pour des compagnies locaux. L'activité professionnelle proposée répond à toutes les dispositions établies par le plan rural de Beaubassin-Ouest sauf la marge de retrait de la limite de propriété. Par ailleurs, les industries à domicile sont sous réserve des modalités et conditions conformément à l'article 77 (6) (a) de la Loi sur l'urbanisme.*

The applicant is requesting the following variance: / *Le requérant demande la dérogation suivante:*

**To reduce the minimum setback from an accessory building to the property lines from 10m to 3.65m for a home industry (36.3(iii) of the Beaubassin West Planning Area Rural Plan). / *De réduire la marge de retrait minimale d'un bâtiment accessoire par rapport aux limites de propriété de 10 mètres à 3,65 mètres pour une industrie à domicile (36.3 (iii) du Plan rural pour le secteur d'aménagement de Beaubassin-Ouest).***

The site plan and floor plan of the proposal can be found in the schedules. / *Le plan du site et le plan du plancher de la proposition se trouvent en annexe.*

The general purpose of the 10m setback regulation from a home industry to the property lines is to minimize land use conflicts between home industries and residential uses. The proposed setback of the existing accessory building is 3.65m, therefore triggers the need of a variance to use the structure as a home industry. In this case, the nearest neighboring dwelling on the adjacent lot is located at

approximately 37m from the proposed home industry. Furthermore, the location of the proposed CNC Plasma Table within the existing accessory building is on the side furthest from the nearest dwelling as per the provided floor and site plans. / *L'objectif général du règlement de la marge de retrait de 10 mètres d'une industrie à domicile par rapport aux limites de propriétés est de minimiser des conflits d'usage des terres entre des industries à domiciles et des usages résidentiels. La marge de retrait proposée du bâtiment accessoire existant est 3,65 mètres, donc le besoin d'une dérogation est déclenché pour utiliser le bâtiment accessoire existant comme industrie à domicile. Dans ce cas, l'habitation voisine la plus proche sur le lot adjacent est située à environ 37 mètres de l'industrie à domicile proposée. En outre, l'emplacement de la table plasma à commande numérique proposée dans le bâtiment accessoire existant se trouve sur le côté le plus éloigné de l'habitation la plus proche, selon les plans du site et de l'étage fourni.*

By having a small-scale home business model of fabricating custom parts to be shipped or delivered, the applicant also specified that there would not be a high volume of vehicle traffic. / *En ayant une occupation à petite échelle pour la fabrication des pièces sur mesure qui seront expédiées ou livrées, le requérant a aussi précisé qu'il n'y aura pas un volume élevé de circulation de véhicule.*

The existing accessory building has an outside complementary appearance to the existing dwelling by having similar vinyl siding. No change to the outside appearance of the existing accessory building is being proposed therefore keeping the residential character of the property. In addition, policy 9 (c) in the municipal plan states that home occupations be permitted throughout the planning area, subject to conditions outlined in the regulation. / *L'aspect extérieur du bâtiment accessoire existant est complémentaire à l'habitation existante par son bardage en vinyle similaire. Aucun changement à l'aspect extérieur du bâtiment accessoire existant n'est proposé, donc le bâtiment est conforme au caractère résidentiel de la propriété. Par ailleurs, le principe 9 (c) dans le plan municipal indique que les industries à domiciles sont permises dans le secteur d'aménagement, sous réserve des modalités énoncées dans le présent règlement.*

Section 36.3 of the Beaubassin West Rural Plan regulates other concerns that would negatively impact the surrounding areas (see above section in the zoning section of the report) such as storage of material and contaminants. These regulations are addressed during the development permit application process. No additional terms and conditions are being proposed by SERSC staff. / *L'article 36.3 du plan rural de Beaubassin-Ouest réglemente les autres préoccupations qui aurait des impacts négative sur les environs (voir la section du zonage du rapport ci-dessus) comme l'entreposage des matériaux et les contaminants. Ces règlements sont abordés pendant le processus de traitement de la demande de permis d'aménagement. Aucune modalité ou condition supplémentaire n'est proposée par le personnel de la CSRSE.*

Staff is confident that the proposed home industry will have negligible effects on the overall character of the neighborhood and that the application is consistent with the policies outlined by the Rural Plan. / *Le personnel est d'avis que l'industrie à domicile proposée aurait des effets négligeables sur le caractère général du quartier et que la demande est conforme aux principes décrits par le plan rural.*

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

Public Notice has been circulated to neighbouring landowners within 100 m of the property on February 27, 2023. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires fonciers à l'intérieur de 100 mètres de la propriété le 27 février 2023.*

### **Legal Authority / Autorité légale**

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

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

53(2) For greater certainty and without limiting sub-section (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 / *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 :*

(a) with respect to a zone, regulate / *a) régler 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, / *(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,*

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

55(1) Subject to the terms and conditions it considers fit, the advisory committee or regional service commission may permit / *55(1) 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. / *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.*

### **Recommendation / Recommandation**

Staff respectfully recommends the Shediac Planning Review and Adjustment Committee approves the variance to reduce the minimum setback from an accessory building to the property lines for a home industry from 10m to 3.65m / *Le personnel recommande respectueusement que le comité d'examen et d'ajustement de la planification de Shediac approuve la dérogation visant à réduire la marge de retrait d'un bâtiment accessoire aux lignes de propriétés pour une industrie à domicile de 10 mètres à 3.65 mètres.*

**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.

3451 Route 132 (PID/NID 01043991)

Shediac

Date: 2023-02-25



**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**

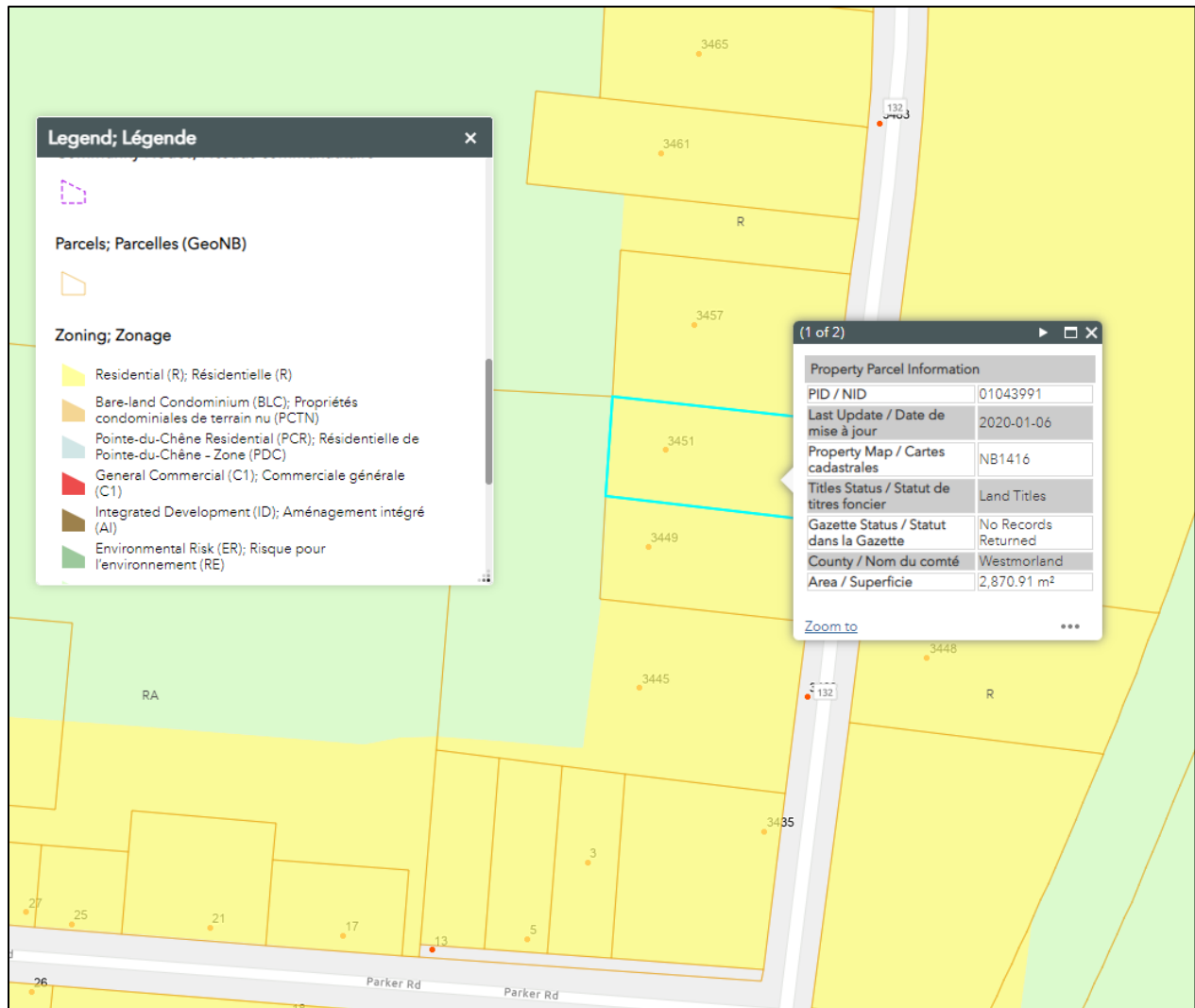
815A rue Bombardier Street  
Route 15, Exit/sortie 37  
Shediac, NB E5P 1H9  
Tel/tél : 506-533-3637

**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 photo / Photo du site



Existing Accessory Building / *Bâtiment accessoire existant* – 3451 Route 132



Side of existing accessory building / *Côté du bâtiment accessoire existant*



View towards northern adjacent property / *Vue vers le nord de la propriété adjacente*

**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 E5P 1H9  
Tel/tél : 506-533-3637

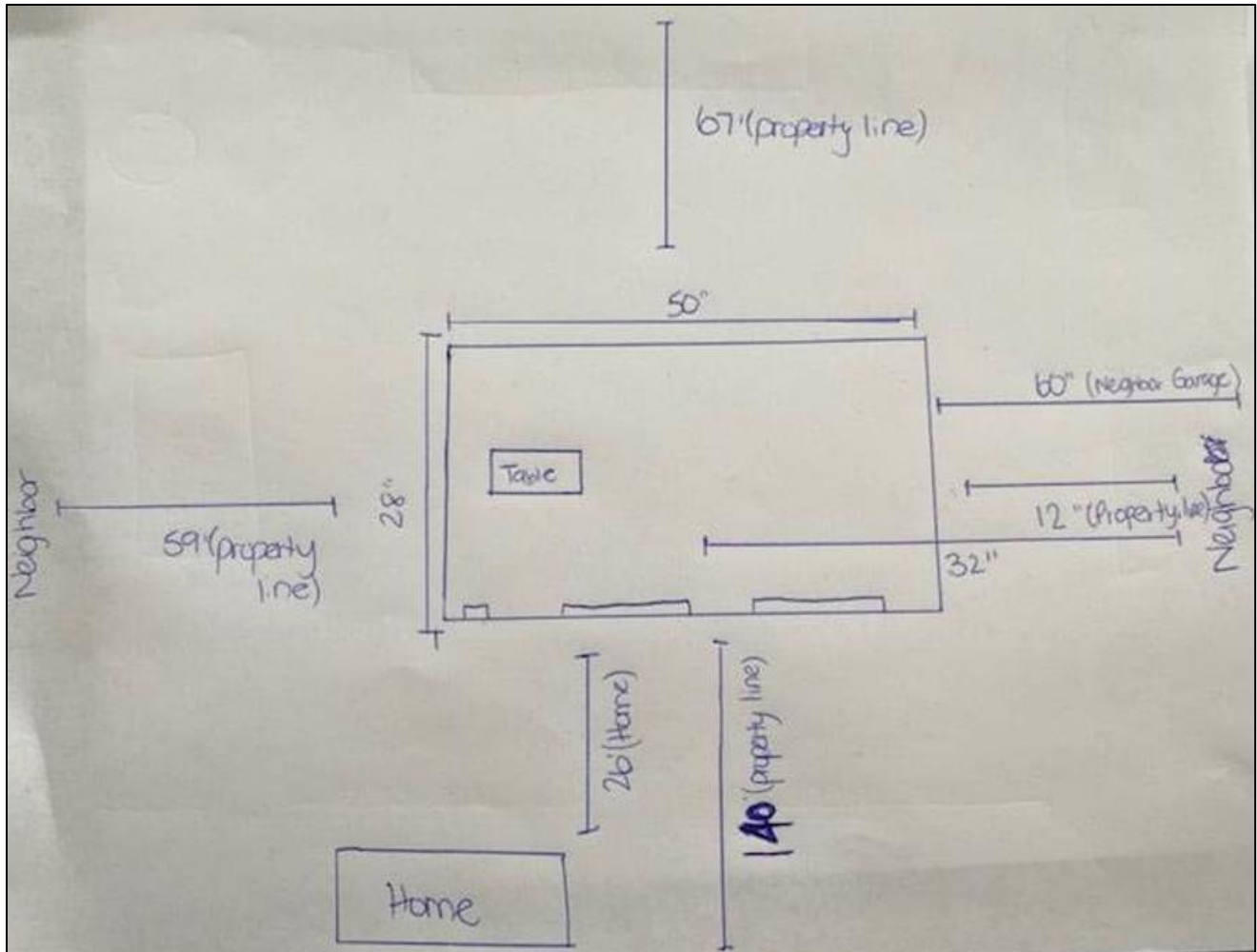
**Tantramar Office**

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 du site**



**Floor Plan / Plan du plancher**

