

**Shediac Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de Shediac**
Monday, July 17, 2023 / Le lundi 17 juillet, 2023

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Conditional Use / Usages Conditionnel

File number / Numéro du fichier 23-0647

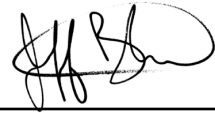
From / De :



Patrick Gaudet

Development Officer / Agent
d'aménagement

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau

Development Officer / Agent
d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

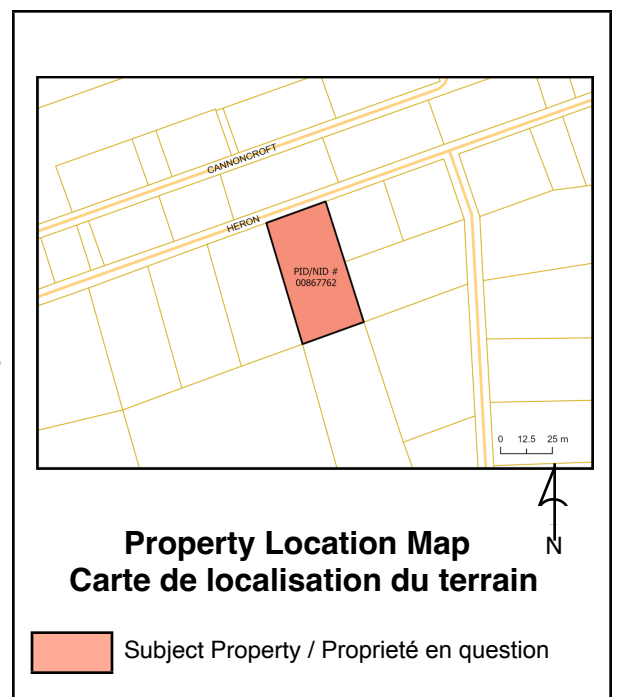
Jeffrey LeBlanc

Landowner / Propriétaire :

Jeffrey LeBlanc

Proposal / Demande :

Demande d'usage conditionnel pour une industrie à domicile (salon de coiffure) et demande de dérogation pour réduire la marge de recul de la ligne de propriété pour une industrie à domicile. / *Conditional use application for a home industry (hair salon) and variance to reduce the minimum setback from a home industry to the property line.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 00867762

Lot Size / Grandeur du lot: 1881.4 m²

Location / Endroit :

Shediac Cape, Ville de Shediac / Town of Shediac

Current Use / Usage présent :

Résidentielle / *Residential*

Zoning / Zonage :

Résidentielle (R) et Élévation du niveau de la mer (ENM) / *Residential (R) and Sea-Level Rise (SLR)*

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Usages avoisinants : habitations unifamiliales et propriété agricole / *Surrounding uses: single-unit dwellings, and agricultural property*

Zonage environnant : Résidentiel (R), Agricole (A) et Risque pour l'environnement (RE) / *Surrounding Zoning: Residential (R), Agriculture (A) and Environmental Risk (ER)*

Municipal Servicing / Services municipaux:

Public Sewer / *Égout public*

Access-Egress / Accès/Sortie :

Heron Way

Policies / Politiques

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

9. Développement commercial / Commercial Development

(c) 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. / *It is a policy that home occupations be permitted throughout the Planning Area, subject to conditions outlined in this Regulation.*

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

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

Définitions / Definitions

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

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

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

(b) 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; / *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*

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

36.3 Industrie à domicile / Home Industries

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

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

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

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

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

(c) 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. / *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;*

(d) 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. / *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.*

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

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

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

La Ville de Shediac a été consultés: / *The Town of Shediac was consulted:*

Aucune réponse n'a été reçue de la Ville de Shediac au moment de la rédaction du présent rapport. / *No reply has been received from the Town of Shediac at the time this report was written.*

La Commission d'égout de Shediac et Banlieues a été consultés: / *The Greater Shediac Sewerage Commission was consulted:*

* Les commentaires ont été fournis en anglais / *The comments were provided in English:*

"If the accessory building is connected directly to the house's plumbing, then no sketch is required. Just ensure that it is installed in such a way that no surface/rain water/ground water can enter the sanitary service.."

Discussion

Une demande a été reçue par la Commission de services régionaux du Sud-Est le 24 mai 2023 pour permettre une industrie à domicile sur la propriété portant le NID 00867762. La propriété en question est située au 19 Heron Way, Shediac Cape, dans l'arrondissement A – Zone Côtière, identifié dans le plan rural de Beaubassin-Ouest. Une activité professionnelle à domicile qui a lieu dans un bâtiment accessoire est définie comme une industrie à domicile dans le plan rural. Le requérant propose ainsi un nouveau bâtiment accessoire avec un salon de coiffure à l'intérieur comme industrie à domicile. Il a également spécifié que, seul les membres de la famille qui résident dans le logement sur la propriété en question, opéreraient l'activité professionnelle à domicile. / *A request was received by the Southeast Regional Service Commission on May 24, 2023, to allow a home industry on the property bearing the PID 00867762. The property in question is located at 19 Heron Way, Shediac Cape, in Borough A – Coastal Zone, identified in the Beaubassin West Rural Plan. In the Rural Plan, a home occupation that takes place in an accessory building is defined as a home industry. Accordingly, the applicant is proposing a hair salon inside a new accessory building as a home industry. It was also specified that only family members residing in the dwelling on the property in question will operate the home occupation.*

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

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. / *The proposed home occupation meets all the requirements established by the Beaubassin West Rural Plan, except for the property line setback. In*

addition, home industries are subject to terms and conditions.

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

De réduire la marge de retrait minimale d'un bâtiment accessoire aux lignes de propriétés de 10 mètres à 1.7 mètres pour une industrie à domicile (36.3 (iii) du Plan rural pour le secteur d'aménagement de Beaubassin-Ouest). / *To reduce the minimum setback from an accessory building from the property line from 10 meters to 1.7 meters for a home industry (36.3 (iii) of the Rural Plan for the Beaubassin West Planning Area).*

Le propriétaire a l'intention de placer le bâtiment accessoire en question dans la cour latérale puisqu'une piscine se trouve dans la cour arrière et il souhaite également de préserver une certaine intimité entre l'industrie à domicile et sa cour arrière. L'emplacement rencontre la marge de retrait minimum requis pour un bâtiment accessoire, cependant, elle ne rencontre pas celle d'une industrie à domicile. Il est infaisable de placer une industrie à domicile dans la cour latéral en question sans le besoin d'une dérogation de la marge de retrait puisque le la largeur du lot est limitée. / *The property owner intends to place the accessory building in question within the side yard, as a pool is located in the back yard, and he also wish to preserve a certain amount of privacy between the home industry and the backyard. The location meets the minimum setback required for an accessory building, but not for a home industry. It is not feasible to place a home industry in the side yard in question without the need for a setback variance as the lot width is limited.*

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 les conflits d'usage des terres entre les industries à domiciles et les usages résidentiels. En particulier, cette marge est destinée à couvrir la vaste gamme d'activité professionnelles à domicile qui peuvent être exercées dans des bâtiments accessoire, tels qu'un atelier de réparation de véhicules ou un atelier de menuiserie. Dans ce cas, la nature de l'activité à domicile (salon de coiffure) ne produit pratiquement pas de contaminants tels que des bruits et des odeurs qui a normalement un effet néfaste sur les propriétés avoisinantes. / *The general objective of the 10-meter home industry setback requirement from property lines is to minimize land use conflicts between home industries and residential uses. In particular, this setback is intended to cover the wide range of home occupations that can be operated in accessory buildings, such as an auto service repair shop or a woodworking shop. In this case, the nature of the home occupation (hair salon) will produce negligible contaminants such as noise and odours, which normally have adverse effects on neighbouring properties.*

De plus, la distance approximative de l'industrie à domicile proposé jusqu'à l'habitation existante sur la propriété avoisinante la plus proche est de plus de 10m (une mesure approximative se trouve en annexe comme référence). Le volume de circulation des véhicules sera aussi limité puisque le requérant spécifie qu'il aura seulement environ un client par heure. / *Further, the approximate distance from the proposed home industry to the existing dwelling on the closest neighbouring property is more than 10 meters (an approximate measure can be found in the appendix for reference). Vehicle traffic volumes will also be limited as the applicant specified that there will only be approximately one client per hour.*

Aucune modalité ou condition supplémentaire n'est proposée par le personnel de la CSRSE puisque le personnel estime que les exigences du plan rural sont suffisantes pour minimiser les conflits d'utilisation des terres des propriétés voisines. / *No additional terms or conditions are proposed by SERSC staff, as they believe that the requirements in the Rural Plan are sufficient to minimize land use conflicts on neighbouring properties.*

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. / *Staff agreed that the proposed home industry will have minimal effects on the general character of the neighbourhood and that the request is in accordance with the policies described by the Rural Plan.*

Public Notice / Avis public

Un avis public a été envoyé aux propriétaires fonciers à l'intérieur de 60 mètres de la propriété le 4 juillet 2023. / *Public Notice has been circulated to neighbouring landowners within 60 m of the property on July 4, 2023.*

Legal Authority / Autorité légale

Loi sur l'urbanisme / *Community Planning Act*

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,*

53(3) En prescrivant les fins auxquelles des terrains, des bâtiments et des constructions dans une zone quelconque peuvent être affectés, l'arrêté de zonage peut prévoir l'une quelconque des dispositions suivantes : / *In prescribing the purposes for which land, buildings and structures in a zone may be used, a zoning by-law may*

c) y désigner des fins particulières : / *prescribe particular purposes*

(i) pour lesquelles le comité consultatif ou la commission de services régionaux peut, sous réserve du paragraphe (5), imposer des modalités et des conditions, / *in respect of which the advisory committee or regional service commission, subject to subsection (5), may impose terms and conditions, and*

(ii) que peuvent interdire le comité consultatif ou la commission de services régionaux lorsqu'il apparaît raisonnable de s'attendre qu'il ne sera pas satisfait aux modalités et aux conditions imposées en vertu du sous-alinéa (i). / *that may be prohibited by the advisory committee or regional service commission if compliance with terms and conditions imposed under subsection (i) cannot reasonably be expected.*

53(4) Les modalités et les conditions imposées en vertu de l'alinéa (3)c) se limitent à celles que le comité consultatif ou la commission de services régionaux juge nécessaires pour protéger : / *Terms and conditions imposed under paragraph (3)(c) shall be limited to those considered necessary by the advisory committee or regional service commission to protect*

a) soit les biens situés dans la zone ou dans des zones y attenantes; / *properties within the zone or in abutting zones, or*

b) soit la santé, la sécurité et le bien-être du grand public. / *the health, safety and welfare of the general public.*

Déroghations 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 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 1.7m mètres. / *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 1.7m.*

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.*

19 Heron Way (PID/NID 00867762)
Shediac

Date: 5/24/2023



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 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

Zonage / Zoning

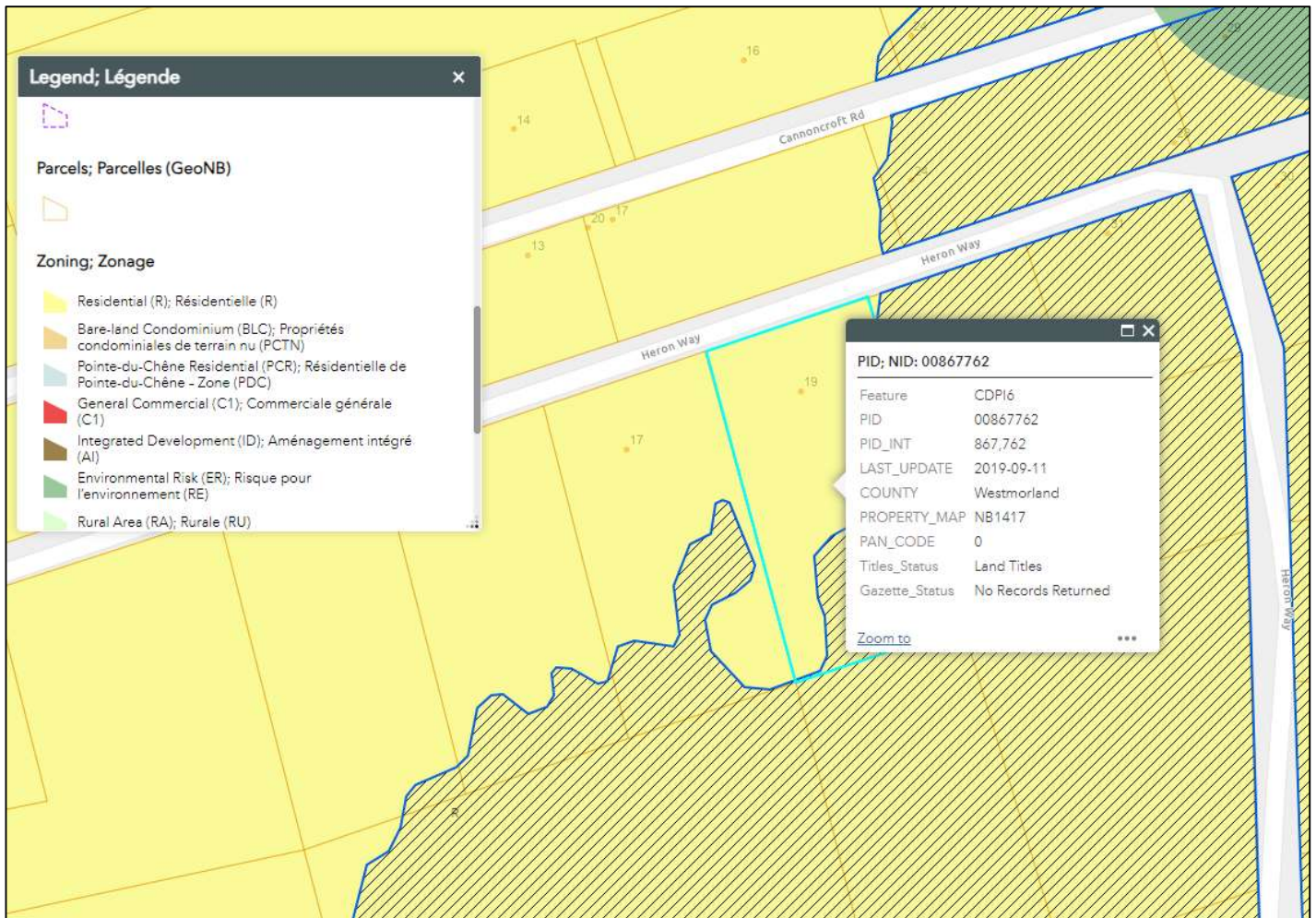


Photo du site / Site Photo



19 Heron Way – cour lateral côté west / 19 Heron Way – side yard on the west side



19 Heron Way – cour lateral côté est / 19 Heron Way – side yard on the east side

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 E5P 1H9
Tel/tél : 506-533-3637

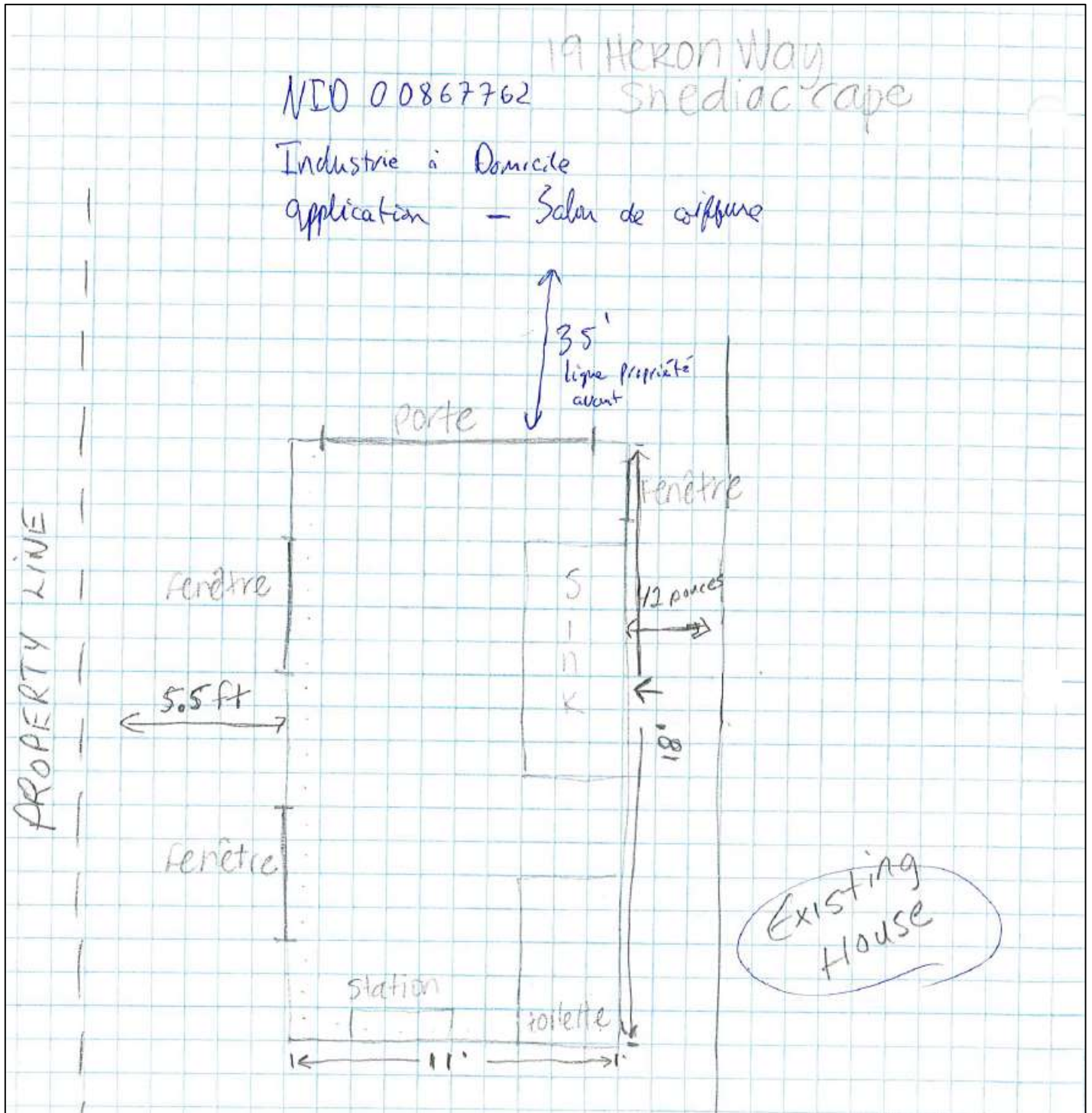
Tantramar Office

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

Plan du site et plan du plancher / Site plan and floor plan



Élévation / Elevation



Distance approximative à l'habitation avoisinante / Approximate distance to the neighbouring dwelling

