

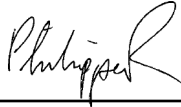
**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, April 26, 2017 / Le mercredi 26 avril, 2017

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

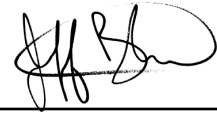
File number / Numéro du fichier : 17-201

From / De :



Phil Robichaud

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau

Development Officer / Agent
d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

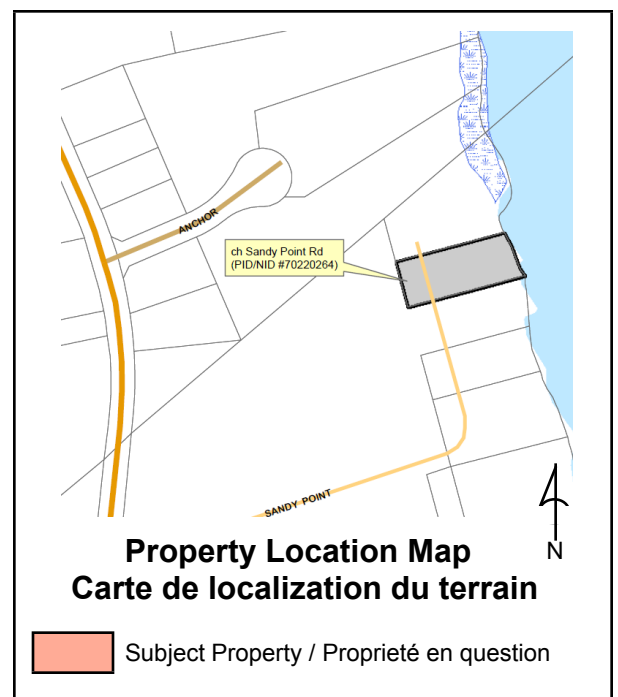
Rodney MacDonald

Landowner / Propriétaire :

Rodney MacDonald

Proposal / Demande :

Front yard setback variance for an addition on a an existing single dwelling from 7.5 meters to 1.17 meters from 24 meters wide right of way. / *Dérogation du retrait de la cour avant pour l'agrandissement d'un logement unique existant de 7,5 mètres à 1,17 mètres d'un droit de passage de 24 mètres.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70220264

Lot Size / Grandeur du lot: 3200 m2

Location / Endroit :

79 Sandy Point Road, LSD Shediac Cape

Current Use / Usage présent :

Residential

Zoning / Zonage :

R & SLR

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Residential

Municipal Servicing / Services municipaux:

Private septic and well

Access-Egress / Accès/Sortie :

Sandy point road (Private Right of way)

Policies / Politiques

8. Statements of Policy and Proposal with Respect to Residential Development / Énoncés de principes et de propositions aménagement résidentiel

(b) It is a policy to establish regulations for residential development in areas affected by sea level rise. / *Il est établi comme principe d'établir une réglementation concernant l'aménagement résidentiel dans les zones affectées par l'élévation du niveau de la mer.*

18.1 Coastal - Borough A / Zone côtière – arrondissement A

18.1.1 Policies / Principes

(c) It is policy to adopt best practices for adapting buildings and public infrastructure to the effect of climate change. / *Il est établi comme principe d'adopter des pratiques exemplaires afin d'adapter les bâtiments et les infrastructures publiques en fonction des effets des changements climatiques.*

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

28. Location of Buildings and Structures on a Lot / Emplacement des bâtiments et des constructions sur un lot

28.1 No main building or structure shall be placed, erected or altered so any part of it: / *Il est interdit d'installer, d'ériger ou de modifier un bâtiment ou une construction de manière qu'une de ses parties*

(a) is less than / *soit inférieure à :*

(ii) 7.5 metres from the boundary of a street, private access, lane, right-of-way, or highway other than an arterial or collector road, or / *7,5 mètres de la limite d'une rue, d'un accès privé, d'une allée, d'une emprise ou de toute route autre qu'une route à grande communication ou une route collectrice,*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff was consulted internally. / *Le personnel a été consulté à l'interne.*

Discussion

The applicant is proposing a major renovation and addition to an existing dwelling located at 79 Sandy Point Road. As the existing dwelling is located approximately 30m from the edge of the Shediac Bay the new addition is being built away from the shore line and is to be located 1.17m to the existing access which is a 24m wide right of way. / *Le demandeur propose d'effectuer une rénovation majeure et d'agrandir un logement existant situé au 79, chemin Sandy Point. Comme le logement existant se trouve à environ 30 mètres du bord de la baie de Shediac, le nouvel agrandissement est construit loin du rivage et il est situé à 1,17 mètres de la voie d'accès existante, qui constitue un droit de passage d'une largeur de 24 mètres.*

The physical gravel road bed is constructed on the eastern edge of the right of way which is where the proposed addition is being built however the gravel portion of the road does not currently extend beyond the subject property. / *La plateforme de la route de gravier est construite sur le côté est du droit de passage, à l'endroit où l'agrandissement proposé sera construit; cependant, à l'heure actuelle, la portion en gravier de la route ne s'étend pas au-delà de la propriété en question.*

The variance from 7.5m to 1.17m is a significant variance in terms of percentage however in this particular case the right of way, as identified on the registered subdivision plan, also shows a proposed street outside the heavy line. (see attached subdivision plan) With this proposed street identified on the plan it is indicating that should development occur on this lot and a public street is required it would not fall within the existing 24m wide right of way. The proposed addition would be easily outside of the 7.5m setback required for a new public street. / *La dérogation de 7,5 mètres à 1,17 mètres constitue une modification considérable en terme de pourcentage, mais dans ce cas, le droit de passage (tel que*

déterminé sur le plan de lotissement enregistré) indique également une rue proposée à l'extérieur du trait fort. (voir le plan de lotissement ci-joint). Comme cette rue proposée est déterminée sur le plan, cela signifie que si on entreprend un développement sur ce lot et qu'une rue publique est requise, cela ne correspondrait pas au droit de passage existant de 24 mètres. L'agrandissement proposé dépasserait facilement le retrait de 7,5 mètres nécessaire pour une nouvelle rue publique.

The other factors are that there is an existing building on the neighboring property to the south which is located less than 7.5m from the right of way, and only one more property uses this access which is currently a seasonal cottage. / *D'autres facteurs sont pris en compte : il y a un bâtiment existant sur la propriété voisine située au sud qui se trouve à moins de 7,5 mètres du droit de passage, et la seule autre propriété qui se sert de cette voie d'accès sert actuellement de chalet saisonnier.*

Public Notice / Avis public

Notice was sent to property owners within 100 meters / *On a envoyé un avis aux propriétaires situés à moins de 100 mètres de la propriété proposée.*

Legal Authority / Autorité légale

35(1) The advisory committee or regional service commission may permit, subject to such terms and conditions as it considers fit, / *Le comité consultatif ou la commission de services régionaux peuvent autoriser, sous réserve des modalités et conditions qu'ils jugent appropriées,*

(b) such reasonable variance from the requirements of the zoning by-law falling within paragraph 34(3) (a) as, in its opinion, is desirable for the development of a parcel of land or a building or structure and is in accord with the general intent of the by-law and any plan or statement hereunder affecting such development. / *toute dérogation raisonnable aux prescriptions d'un arrêté de zonage visé à l'alinéa 34 (3)a qu'ils estiment souhaitable pour aménager une parcelle de terrain, un bâtiment ou une construction et qui est en harmonie avec l'intention générale de l'arrêté et avec tout plan ou déclaration établi en application de la présente loi et intéressant cet aménagement.*

34(3) Subject to subsection (4), for greater certainty without limiting the general power conferred by subsection (1) or (2), a zoning by-law mentioned therein shall divide the municipality into zones, prescribe the purposes for which land, buildings and structures in any zone may be used, and prohibit the use of land, buildings and structures for any other purpose, and may / *Sous réserve du paragraphe (4), pour plus de certitude et sans restreindre la portée générale du pouvoir conféré par les paragraphes (1) ou (2), un arrêté de zonage ci-mentionné doit diviser la municipalité en zones, prescrire les fins auxquelles les terrains, bâtiments et constructions dans une zone peuvent être affectés et interdire toute autre affectation des terrains, bâtiments et constructions et peut*

(a) regulate as to any zone / *réglementer pour une zone quelconque*

(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 constructions, y compris leur édification en retrait des alignements de rues et autres lieux publics, et des rivières, cours d'eau et autres étendues d'eau*

Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends that the Southeast Regional Service Commission **APPROVE** the variance to reduce the required front yard setback from 7.5m to 1.17m / *Le personnel recommande respectueusement que la Commission de services régionaux du Sud Est **APPROUVE** la dérogation*

visant à réduire le retrait nécessaire de la cour avant de 7,5 mètres à 1,17 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.*