

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, October 28, 2015 / Le mercredi 28 octobre, 2015

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

File number / Numéro du fichier : 15-1469

From / De :

Nicolas Landriau

Nicolas Landriau
Development Officer / Agent
d'aménagement

Reviewed by / Révisé par :

Lori Bickford

Lori Bickford
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

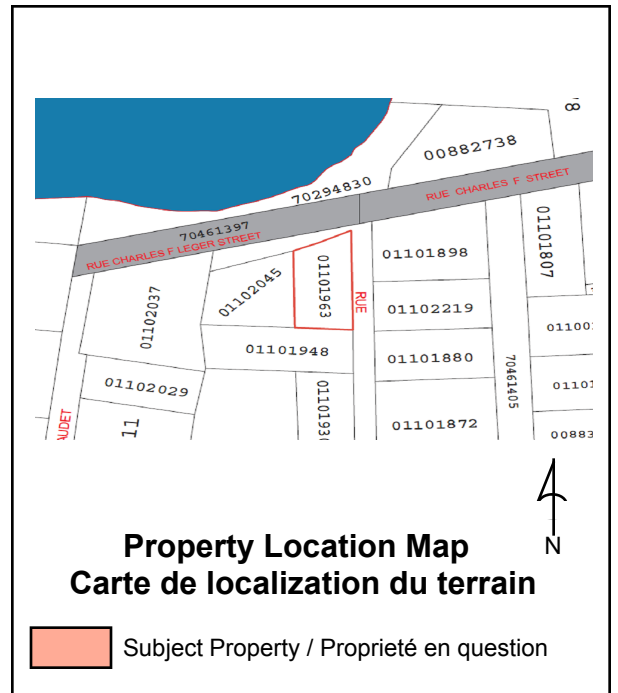
Sam Girvan

Landowner / Propriétaire :

Victoria Girvan

Proposal / Demande :

encroachment of 3.2 meters of the deck within the prescribed front yard with Charles F. Leger street (1.2 meters more than required), install main building at 2.5 meters from Gerry street, encroachment of 6.5 meters of the deck with Gerry street (5 meters more than required) and vary the maximum lot occupancy from 35% to 43%. / *Empiètement de 3,2 m de la terrasse de la cour avant avec la rue Charles F. Leger (1,2 m de plus qu'exigé), installation de l'édifice principal à 2,5 m de la rue Gerry, empiètement de 6,5 m de la terrasse avec la rue Gerry (5 m de plus qu'exigé) et faire passer l'occupation maximale du terrain de 35 % à 43 %.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 01101963

Lot Size / Grandeur du lot: 465 m²

Location / Endroit :

36 CHARLES LEGER ST, Communauté Rurale Beaubassin-

Current Use / Usage présent :

Residential

Zoning / Zonage :

Coastal residential and SLR

Future Land Use / Usage futur :

Residential

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Residential / Coastal residential and Sea Level Rise

Municipal Servicing / Services municipaux:

GSSC Sewer service / égouts CÉSB

Access-Egress / Accès/Sortie :

rue Gerry Street

Policies / Politiques

A) Residential Uses / Usages résidentiels

Policy / Politique

It is the policy of the community to allow residential development in regions with the proper infrastructures for the uses intended. / *La politique de la communauté est d'autoriser l'aménagement résidentiel dans les régions avec les infrastructures appropriées pour les usages prévus.*

It is proposed that development along a secondary road be low density. / *Il est proposé que la construction du long de la route secondaire soit de faible densité.*

It is proposed that development and construction standards be established and enforced on a consistent basis for seasonal and permanent residences. / *Il est proposé que des normes d'aménagement et de construction pour les résidences saisonnières et permanentes soient établies et appliquées sur une base régulière.*

It is proposed that cottage and resort development be controlled and coordinated so that it may eventually be transformed successfully into permanent development. / *Il est proposé que la construction de chalets et centres de villégiature soit contrôlée et coordonnée afin qu'ils puissent éventuellement réussir à être transformés en aménagements permanents.*

P) Accesses / Accès

Policies / Politiques

It is the policy of the community to recognize that certain developments are serviced by existing private accesses. / *La politique de la communauté est de reconnaître que le service de certains aménagements est assuré par des accès privés existants.*

It is the policy of the community to recognize safety issues that are related to the state, maintenance, and clearing of an access and/or street. / *La politique de la communauté est de reconnaître les problèmes de sécurité reliés à l'état, à l'entretien et au dégagement d'un accès ou d'une rue.*

It is proposed that existing streets and accesses that cannot meet the Department of Transportation's

standards for a public street or the standards of the Beaubassin-est Rural Community Subdivision By-Law concerning convertible private accesses be not considered as convertible and may not therefore be subdivided. However, existing main and secondary buildings can be maintained and renovated, and existing lots can be developed. / *Il est proposé que les rues et accès existants ne respectant pas les normes du ministère des Transports et de l'Infrastructure pour une rue publique, ou les normes de l'arrêté de la Communauté rurale de Beaubassin-est pour un accès privé transformable, ne soient pas considérés comme transformables et ne pourront donc pas être subdivisés. Cependant, les édifices principaux et secondaires existants peuvent être entretenus et rénovés, et les terrains existants peuvent être aménagés.*

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

Location of Buildings and Structures / Emplacement des édifices et structures

10.5(1) Subject to the specific provisions of this section and section 10.13, no main building or structure may be placed, erected, or altered so that any part of it: / *10.5(1) Conformément aux dispositions spécifiques de cet alinéa et du paragraphe 10.13, aucune structure principale ou édifice principal ne peut être placé, érigé ou modifié pour qu'une partie de l'édifice ou de la structure :*

a) is less than: / *soit à moins de :*

(ii) 7.5 metres from the boundary of a street, private access, lane, right-of way servicing residences, or a highway other than an arterial or collector highway, / *7,5 m des limites d'une rue, d'un accès privé, d'une allée, d'un droit de passage de service aux résidences ou d'une autoroute à l'exception d'une autoroute de dégagement ou d'une route collectrice,*

Lot Occupancy / Occupation du terrain

10.6(1) Buildings and structures on a lot shall not occupy more than 35% of the ground area of the lot where they are located. / *Les édifices et les structures sur un terrain ne doivent pas occuper plus de 35 % de la superficie au sol du terrain où ils se situent.*

Projections of Buildings and Structures / Saillies des édifices et structures

10.13(1) The provisions of this by-law concerning the placement, erection or alteration of a building or structure in relation to a lot line or alignment apply to all parts of the building or structure with the exception of projections on prescribed yards beyond: / *Les dispositions de ce règlement concernant le placement, l'érection ou la modification d'un édifice ou d'une structure par rapport à la ligne de propriété ou à l'alignement s'appliquent à toutes les parties d'un édifice ou d'une structure à l'exception des saillies des terrains prescrits :*

(e) subject to subsection (2), / *sous réserve du paragraphe (2),*

(i) 1.5 metres for stairways or open porches, and / *1,5 m pour les escaliers et les porches ouverts, et*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

The project was reviewed internally by SERSC staff. / *Le projet a été révisé à l'interne par le personnel de la CSRSE.*

Discussion

When evaluating a variance, the Community Planning Act provides the following criteria or test to evaluate the requests. / *La Loi sur l'urbanisme prévoit les critères ou évaluations qui suivent pour évaluer les demandes de dérogation.*

The project consist in tearing down an existing cottage to be replaced by a year-round dwelling unit. The new building is going to be placed on a 465 m² corner lot abutting two private streets. The main building is going to be placed at 2.5 m from Gerry Street alignment. The minimum setback is 7.5 m, so a variance of 5 m is required, a 66% variance from the requirements of the regulation. / *Le projet consiste à démolir un chalet existant pour le remplacer par une unité d'habitation permanente. Ce nouvel édifice sera placé sur un terrain de 465 m² au coin de deux rues privées. L'édifice principal sera placé à 2,5 m de l'alignement de la rue Gerry. Le retrait minimal est de 7,5 m, donc il faudra une dérogation de 5 m, ce qui est une dérogation de 66 % des exigences du règlement.*

The proposed deck facing both street is going to be at 4.8 m from Charles Leger Street and 1.0 m from Gerry Street. The by-law allows decks to encroach 1.5 m into the prescribed front yard (7.5m) so there is a need for a 1.2 m variance on Charles Leger Street and 5 m on Gerry Street. / *La terrasse proposée fait face aux deux rues et est à 4,8 m de la rue Charles Leger et à 1 m de la rue Gerry. Le règlement permet aux terrasses d'avoir un empiétement de 1,5 m sur la cour avant prescrite (7,5 m); il faut donc une dérogation de 1,2 m sur la rue Charles Leger et de 5 m sur la rue Gerry.*

The whole building and structure will occupy 43% of the 465 sqm as per SNB assessment information, where the by-law allows a maximum of 35% lot coverage. / *L'édifice et la structure au complet occuperont 43 % des 465 m², selon l'information de l'évaluation de SNB, alors que le règlement permet une superficie maximale du terrain utilisé de 35 %.*

Is it reasonable? / Est-ce raisonnable?

The main building is proposed at 2.5 m when 7.5 m is required under the regulation. The purpose of the required setback is to establish a provincial standard (7.5m) designed for public street to private access including private access, lane, right-of-way servicing residences, or highway other than an arterial or collector highway. The by-law provides specific 3 meters setbacks for access other than those specified in section 10.5(1) a)(ii) listed above. Basically, the request is asking for less than a required setback for a right-of-way (in this case, not a private street, but a right-of-way on a private property to the benefit of another property). The by-law provide a minimum setback of 4.5 m for an infilling situation, but this is not applicable on a corner lot. Even with the low and slow traffic on Gerry Street the variance request for the main building setback seems unreasonable, as this is a very narrow access and a significant variance from the requirements of the regulation. / *On propose une distance de 2,5 m pour l'édifice principal alors que les exigences prévoient 7,5 m. L'objectif de ce retrait exigé est de créer une norme provinciale (7,5 m) pour les rues publiques et accès privés, y compris les accès privés, les allées, les droits de passage de service aux résidences ou les autoroutes à l'exception des autoroutes de*

dégagement ou des routes collectrices. Ce règlement prévoit un retrait précis de 3 m pour l'accès, autres que ceux mentionnés dans la division 10.5(1) a)(ii) ci-dessus. En fait, la demande veut un retrait pour un droit de passage inférieur aux exigences (dans ce cas, ce n'est pas une rue privée, mais un droit de passage sur une propriété privée avantageant une autre propriété). Le règlement prévoit un retrait minimal de 4,5 m pour une situation de remplissage, mais cela ne s'applique pas sur un terrain d'angle. Même si la circulation de la rue Gerry est lente et peu fréquente, la demande de dérogation pour le retrait de l'édifice principal ne semble pas raisonnable, puisque l'accès est très étroit et que la dérogation pour les exigences du règlement est assez importante.

The variance request for the deck encroachment of 5 m more than allowed in the prescribed front yard on Gerry street is going to set the structure at 1 m from the street alignment. the proposed deck is going to stick out 1.5 m from the foundation of the building. The variance request may cause security issue with the traffic even if there is very low traffic. The variance seems unreasonable. / *La demande de dérogation pour un empiètement de la terrasse de 5 m de plus que prescrit pour la cour avant de la rue Gerry place la structure à 1 m de l'alignement de la rue. La terrasse proposée dépasserait la fondation de l'édifice de 1,5 m. La demande de dérogation pourrait causer un problème de sécurité avec la circulation, même si elle est lente et peu fréquente. La dérogation ne semble pas raisonnable.*

The variance request for the deck encroachment of 1.2 meters more than allowed in the prescribed front yard will set the deck facing the water at 4.8 m from Charles Leger Street alignment. Considering that there is very low traffic and that the path of the street is away from the north property line (see location plan provided) the variance request seems reasonable. / *La demande de dérogation pour un empiètement de la terrasse de 1,2 m de plus que prescrit pour la cour avant veut installer la terrasse face à l'eau, à 4,8 m de l'alignement de la rue Charles Leger. Puisque la circulation est très peu fréquente et que la rue est éloignée de la limite du côté nord de la propriété (voir le plan de la propriété), la demande de dérogation semble raisonnable.*

The variance request to occupy 43% of the lot instead of the 35% maximum allowed is to permit a permanent dwelling unit on a lot that was designed for cottage use in the 70's. The trend is now to build a year round dwelling unit that will be up to actual specifications. Considering that people are building much bigger house now and that the lot is serviced by the Greater Shediac Sewer Commission sewer line, that there is an existing well, the variance for the lot occupancy seems reasonable. / *La demande de dérogation d'occuper 43 % du lot au lieu du maximum de 35 % permis est pour la construction d'une unité d'habitation permanente sur un terrain conçu pour un chalet dans les années 1970. Maintenant, la tendance est de construire des unités d'habitation permanentes qui respectent les spécifications actuelles. Puisqu'on construit une plus grande maison, que le service du terrain est fourni par les conduites d'égout de la Commission des Égouts Shediac et Banlieues, et qu'il y a déjà un puits en place, la demande de dérogation pour l'occupation semble raisonnable.*

Is it desirable for the development of the property? / Est-ce souhaitable pour l'aménagement de la propriété?

The variance requests for the deck encroachment on required setback with Charles Leger Street and for the lot occupancy seems desirable for the property as they will allow the developer to have more habitable space and enjoy the water front, which is the purpose of the property. Those variances will not create problems to the property. / *Les demandes de dérogation pour l'empiètement du retrait prescrit de la terrasse sur la rue Charles Leger et pour l'occupation du terrain semblent souhaitables pour la*

propriété puisque cela permettra au promoteur d'avoir davantage d'espace habitable et de profiter de la vue sur l'eau, tous deux des objectifs de cette propriété. Ces dérogations ne créeront pas de problèmes pour la propriété.

Variances for the main building setback and the deck encroachment on Gerry street may cause more problems to the property as they will put dwelling parts and decks at 1 m from traffic. The need for a deck on this side of the house is not obvious. Those variances seem undesirable for the development of the property. / *Les demandes de dérogation pour le retrait de l'édifice principal et l'empiètement de la terrasse sur la rue Gerry pourraient entraîner plus de problèmes à la propriété, puisque des parties de l'unité d'habitation et de la terrasse seraient à 1 m de la circulation. Le besoin d'une terrasse sur ce côté de la maison n'est pas évident. Ces dérogations ne semblent pas souhaitables pour l'aménagement de la propriété.*

Does the request meet the intentions of the zoning regulations? / La demande répond-elle aux intentions des réglementations de zonage?

By imposing minimum setbacks, encroachment distances and lot occupancy rate, the intention of the by-law is to allow the installation of a building and accessory structure on a lot that will consider security, privacy, prevent conflicts between uses and recognize the right to develop a property.

While the variance for the deck on Charles Leger Street and lot occupancy rate meets the intention of the by-law, the variances for setback and encroachment on Gerry street alignment does not meet by law intentions. Generally as a whole, the number of variances to the requirements of the regulation which are necessary for this development, result in the request not meeting the intention of the zoning regulations. / *En imposant un retrait minimal, une distance d'empiètement et un taux d'occupation, l'intention du règlement est d'autoriser l'installation d'un édifice ou d'une structure accessoire sur un terrain en tenant compte de la sécurité et du caractère privé, puis de prévenir des conflits entre les usages et reconnaître le droit de construire une propriété. Bien que la dérogation pour la terrasse sur la rue Charles Leger et le taux d'occupation respectent l'intention du règlement, les dérogations pour le retrait et l'empiètement sur l'alignement de la rue Gerry ne respectent pas les intentions de la loi. Habituellement, dans l'ensemble, le nombre de dérogations aux exigences du règlement nécessaire à la construction fait en sorte que la demande ne rencontre pas l'intention des règlements de zonage.*

Does the request meet the intentions of the rural plan? / La demande répond-elle aux intentions du plan rural?

The rural plan ask for standards to be enforced uniformly for seasonal and permanent residences, cottage and resort development have to be controlled in order to be successfully developed into a permanent dwelling unit. The rural plan recognizes that there is a demand for permanent dwelling units in traditional cottage areas. However, the intention is to apply standards that will fit to permanent residential development. The rural plan recognizes also that there is issues with accesses that are not up to the provincial specifications and that lots abutting such access can be developed but not subdivided. The rural plan allow the use of existing lot on those private access but is not willing to grant subdivision on those private streets. / *Le plan rural exige le respect uniforme des normes pour les résidences saisonnières et permanentes, les chalets et les centres de villégiature. Ce contrôle est nécessaire afin de réussir le l'aménagement en unité d'habitation permanente. Le plan rural reconnaît qu'il y a une demande pour des unités d'habitation permanentes dans des endroits typiquement réservés aux chalets. Cependant, l'intention est d'appliquer les normes qui vont s'intégrer aux aménagements résidentiels*

permanents. Le plan rural reconnaît également qu'il existe un problème avec les accès qui ne sont pas à la hauteur des spécifications provinciales et que les terrains attenants à ces accès peuvent être aménagés, mais pas subdivisés. Le plan rural autorise l'usage de terrains existants sur ces accès privés, mais ne veut pas autoriser la subdivision sur ces rues privées.

Considering this, the variance for the deck on Charles Leger and lot occupancy rate meets the intention of the rural plan, the variances for setback and encroachment on Gerry street alignment does not meet the rural plan intentions. / *Considérant cela, la dérogation pour la terrasse sur la rue Charles Leger et le taux d'occupation rencontrent l'intention du plan rural, mais les dérogations pour le retrait et l'empiétement sur l'alignement de la rue Gerry ne rencontrent pas les intentions du plan rural.*

Public Notice / Avis public

A public notice was circulated to property owners within 60 meters of proposed property. / *Un avis a été envoyé aux propriétaires dont la propriété est moins de 60 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.*

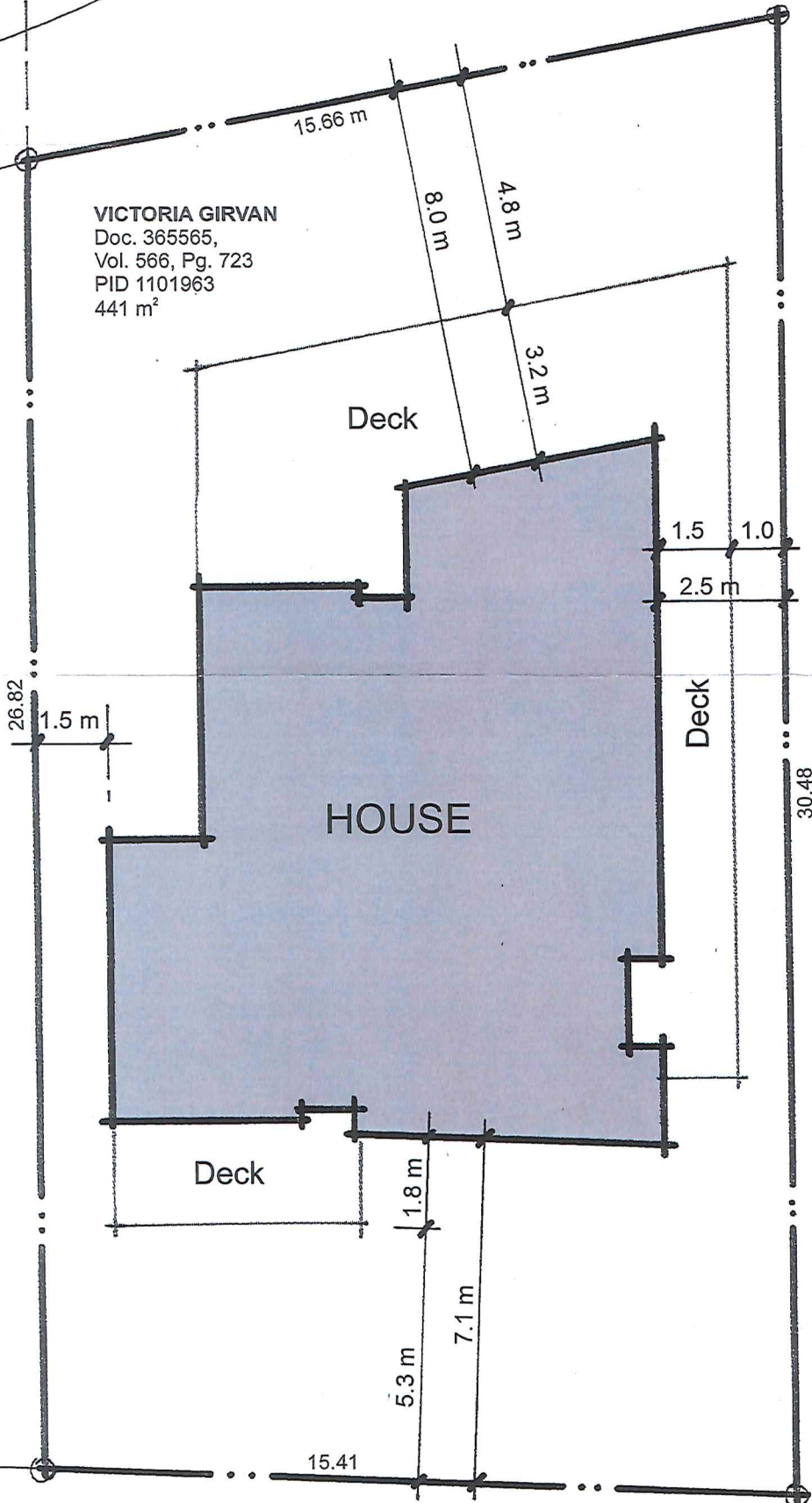
34(3)(a) regulate as to any zone / *réglementer pour une zone quelconque*

(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,*

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.*

RUE CHARLES F. LEGER

VICTORIA GIRVAN
Doc. 365565,
Vol. 566, Pg. 723
PID 1101963
441 m²



RUE GERRY STREET
(PRIVATE)

CONCEPTUAL SITE PLAN
Scale 1:100

GIRVAN RESIDENCE
Cap Bimet, NB



SAM GIRVAN and VICTORIA GIRVAN

78 Tansfield Crescent
Moncton, NB E1E 4E5
855-9398

Summer residence:
36 rue Charles Léger
Grand – Barachois, NB

September 29, 2015

SouthEast Regional Service Commission
Beaubassin Office

Attn: South East Planning Review and Adjustment Committee

Re: Application for setback variances, etc. by I. Victoria Girvan for lot (PID/NID 01101963),
36 Rue Charles Léger, (Cap Bimet) Grand – Barachois, NB

Ladies and Gentlemen,

We submit the following in support of the above Application to vary minimum setbacks and maximum lot occupancy and request it form part of that Application.

We have owned and enjoyed summer occupancy of our cottage on the subject lot for 38 years – since June, 1977. We now need to replace it with a new structure for many more decades of “beach/water front” enjoyment by us and our family. Our new architecturally designed residence will consist of a basement and either two or three floors above.

Weather permitting, depending on the time of day, we live on our decks and the beachfront. Our property is in a “sea-level rise risk-zone” and due to the required elevation, our first floor-level decks serve the function of a raised patio.

Our lot is bounded on the northerly side by a private Right of Way Agreement, commonly known as the extension of "Rue Charles Léger", which is not a public street or roadway, is not maintained by anyone other than local private residents and is not plowed or cleared of snow in winter. This private lane is used primarily by local residents to drive slowly to and from their cottages, with many choosing to instead use private laneways to the south to access their properties. The travelled portion of the extension of Rue Charles Léger is quite some distance from our northerly property line – distances of 1.8 metres (6') from our north-west corner, of 4.0 metres (13') from the centre of our northerly property line and 5.8 metres (19') from our north-east corner.

Our lot is bounded on the easterly side by a private Right of Way Agreement, known as "Rue Gerry Street", which is not a public street or roadway, is not maintained by anyone other than local private residents and is not plowed or cleared of snow in winter. This private lane is also used primarily by the residents of the four (4) cottages with only three (3) driveways (all on the westerly side) to that portion north of the private perpendicular laneway, "Kissing Rock Ave.", who drive slowly to and from their cottages. It is important to note **THERE ARE NO DRIVEWAYS ON THE EASTERLY SIDE OF THIS PORTION OF RUE GERRY STREET.**

Due to our compact lot size, we request approval to vary the minimum setbacks and maximum lot occupancy to accommodate our residence with decks as shown on the enclosed "Conceptual Site Plan" prepared by Architects 4, and described as follows:

NORTH or Front

- 4.8 metres (15.75') from property line to front deck, which we are informed requires a 1.2 metre encroachment variance. Please give consideration to the significant distance from our property line to the travelled portion of the Rue Charles Léger right-of-way as described above.

EAST side

- (a) 2.5 metres (8.2') from property line to the easterly side of the residence, which we are informed requires a 5 metre setback variance.
- (b) 1.0 metre (3.28') from the property line to the easterly side of the deck, which we are informed requires a 5 metre setback variance.
- **PLEASE NOTE:** The above information regarding the unique characteristic of the right-of-way, Rue Gerry Street. The distance to the building wall and the distance to the deck and its steps will be consistent with the distances that have existed for 35 years.

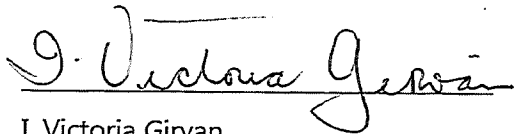
The proposed placement of the building and decks on our lot is consistent with the pattern in the context of this cottage area neighbourhood as indicated by the attached photographs.

LOT OCCUPANCY

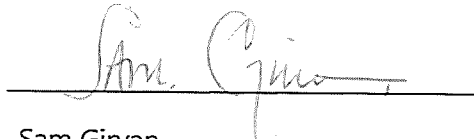
- The residence building without decks as shown on the enclosed "Conceptual Site Plan" occupies 27.7% of our lot.
- The residence building plus the attached decks (15.9%) as shown on the enclosed Plan occupies 43.6% of our lot

We thank you for giving due consideration to this Application.

Sincerely yours,

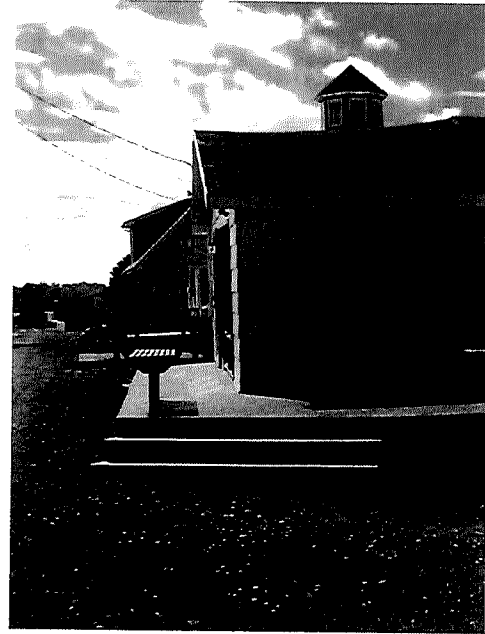
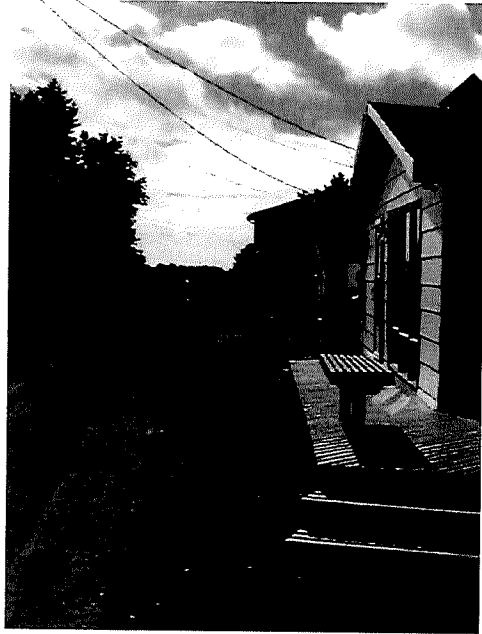


I. Victoria Girvan



Sam Girvan

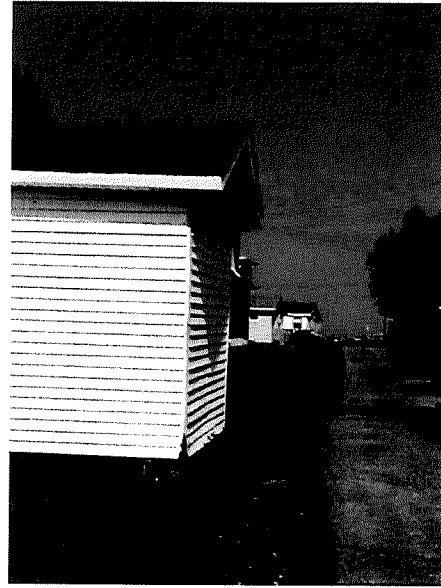
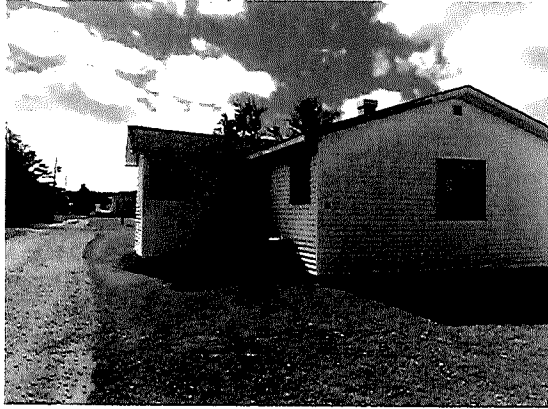
PS: Written consents to granting the requested variances from nearby landowners are enclosed and more are anticipated when the remaining landowners become available.



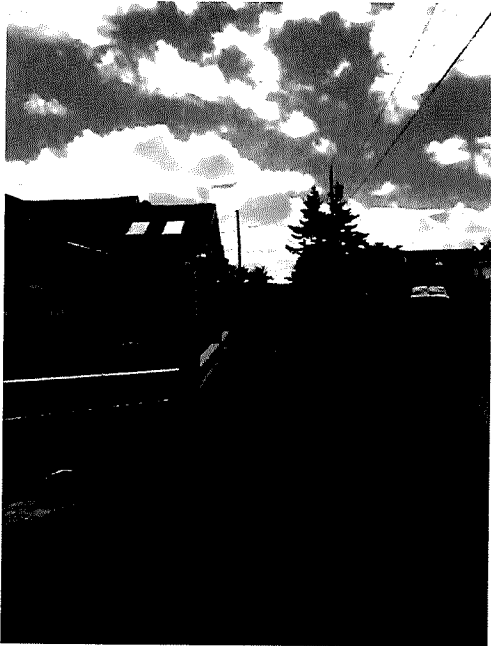
1. Victoria Girvan's east side deck and "streetscape" – west side of Gerry Street looking south



2. Cecille Cormier's (5 Gerry St.) deck and fence post, on west side of Gerry Street looking south



3. #10 Gerry Street on west side of Gerry Street looking south and looking north



4. #32 Rue Charles Léger on the east side of Rue Auffrey St., (being the next parallel street easterly of Gerry St.) looking south and looking north