

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, November 25, 2015 / Le mercredi 25 novembre, 2015

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

File number / Numéro du fichier : 15-1675

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 / Requérant :

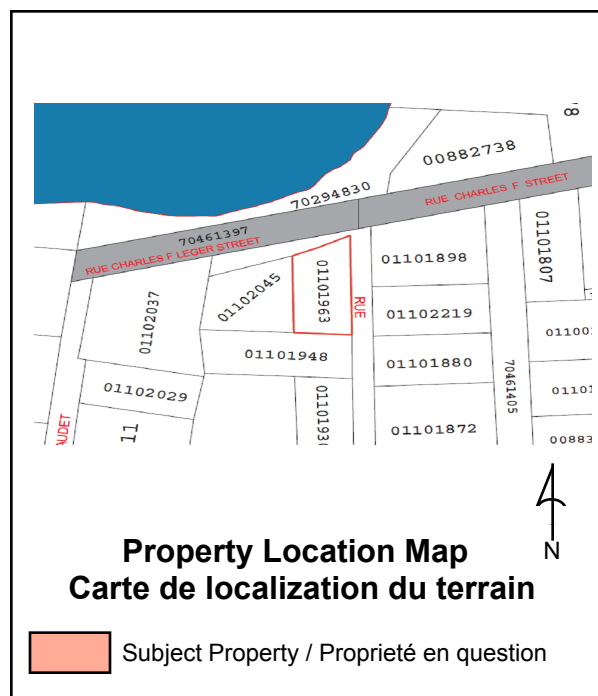
Sam Girvan

Landowner / Propriétaire :

I Victoria Girvan

Proposal / Demande :

Vary the minimum setback of the main building from Gerry street alignment from 7.5 meters to 3 meters and the maximum lot occupancy from 35% to 44.24%. /
Faire passer le retrait minimal de l'édifice principal de l'alignement de la rue Gerry de 7,5 m à 3 m, et l'occupation maximale du terrain de 35 % à 44,24 %.



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:

Greater Shediac Sewer Commission service / égouts CÉSB

Access-Egress / Accès/Sortie :

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: / *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.*

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 441 m² corner lot abutting two private streets. The main building is going to be placed at 3 m from Gerry Street alignment. The minimum setback is 7.5 m, so a variance of 4.5 m is required, a 60% variance from the requirements of the regulation. / *Le nouvel édifice sera érigé sur un terrain de 441 m² au coin de deux rues privées. L'édifice principal sera placé à 3 m de l'alignement de la rue Gerry. Le retrait minimal est de 7,5 m, donc il faudra une dérogation de 4,5 m, ce qui est une dérogation de 60 % des exigences du règlement.*

The whole building and structure will occupy 44.24% of the 441 sqm (lot is 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 44,24 % des 441 m² (le terrain est 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 3 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. The by-law provide a minimum setback of 4.5 m for an infilling situation, but this is not applicable on a corner lot. The by-law recognize that there is possibility for different setback according to the nature of the access. Even if the intentions is to enforce provincial standard, the nature of Gerry street is linked to a cottage area purpose and there is very low traffic. Moreover, the overall situation is improved from the existing one. The variance for the setback seems reasonable. / *On propose une distance de 3 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. 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. Le règlement reconnaît que selon la nature de l'accès, il y a la possibilité de différents retraits. Même si les intentions sont de respecter la norme provinciale, la nature de la rue Gerry est liée à une zone de chalets et la circulation est peu fréquente. De plus, la situation générale est une amélioration de la situation existante. La demande de dérogation pour le retrait semble raisonnable.*

The variance request to occupy 44.24% 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 houses 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 44,24 % 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 Shédiac 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 request for the lot occupancy seems desirable for the property as it will allow the developer to have more habitable space and enjoy the water front, which is the purpose of the property. If the drainage (water runoff) is controlled, this variance will not create problems to the property as there is an existing well. / La demande de dérogation pour l'occupation du terrain semble souhaitable 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. Si le ruissellement de surface et l'écoulement sont contrôlés, cette dérogation ne créera pas de problèmes pour la propriété, pourvu qu'il y ait un puits existant.

Variance for the main building setback on Gerry street may not cause problems to the property as they will put dwelling parts at 3 m from traffic. The traffic on Gerry street is to provide access for local inhabitants and there is absolutely no through traffic. This variance seem desirable for the development of the property. / La demande de dérogation pour le retrait de l'édifice principal sur la rue Gerry n'entraînera pas de problèmes à la propriété, puisque des parties de l'unité d'habitation seront à 3 m de la circulation. La rue Gerry sert aux habitants de la région et il n'y a absolument pas de circulation de transit. Cette demande de dérogation semble souhaitable 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 and lot occupancy rate, the intention of the by-law is to allow the installation of a building on a lot that will consider security, privacy, prevent conflicts between uses and recognize the right to develop a property. / En imposant un retrait minimal et un taux d'occupation, l'intention du règlement est d'autoriser l'installation d'un édifice 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.

Considering the sewer service provided on the property, the variance for the lot occupancy rate meets the intention of the by-law. Considering the small size of the lot, that other setbacks will be respected, the variance for setback on Gerry street alignment does meet by law intentions. / Puisqu'il y a un service d'égout sur la propriété, la dérogation pour le taux d'occupation du terrain respecte l'intention du règlement. Puisque le terrain est petit et que les autres retraits seront respectés, la dérogation pour le retrait de l'alignement de la rue Gerry respecte l'intention du règlement.

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

The rural plan asks 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. Thus, 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 allows the use of existing lots on those private accesses but is not willing to grant further subdivision on 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 lot occupancy rate and the variance for setback on Gerry street alignment does meet the rural plan intentions. / *Considérant cela, la dérogation pour le taux d'occupation du terrain et la dérogation pour le retrait de l'alignement de la rue Gerry respectent l'intention 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.*

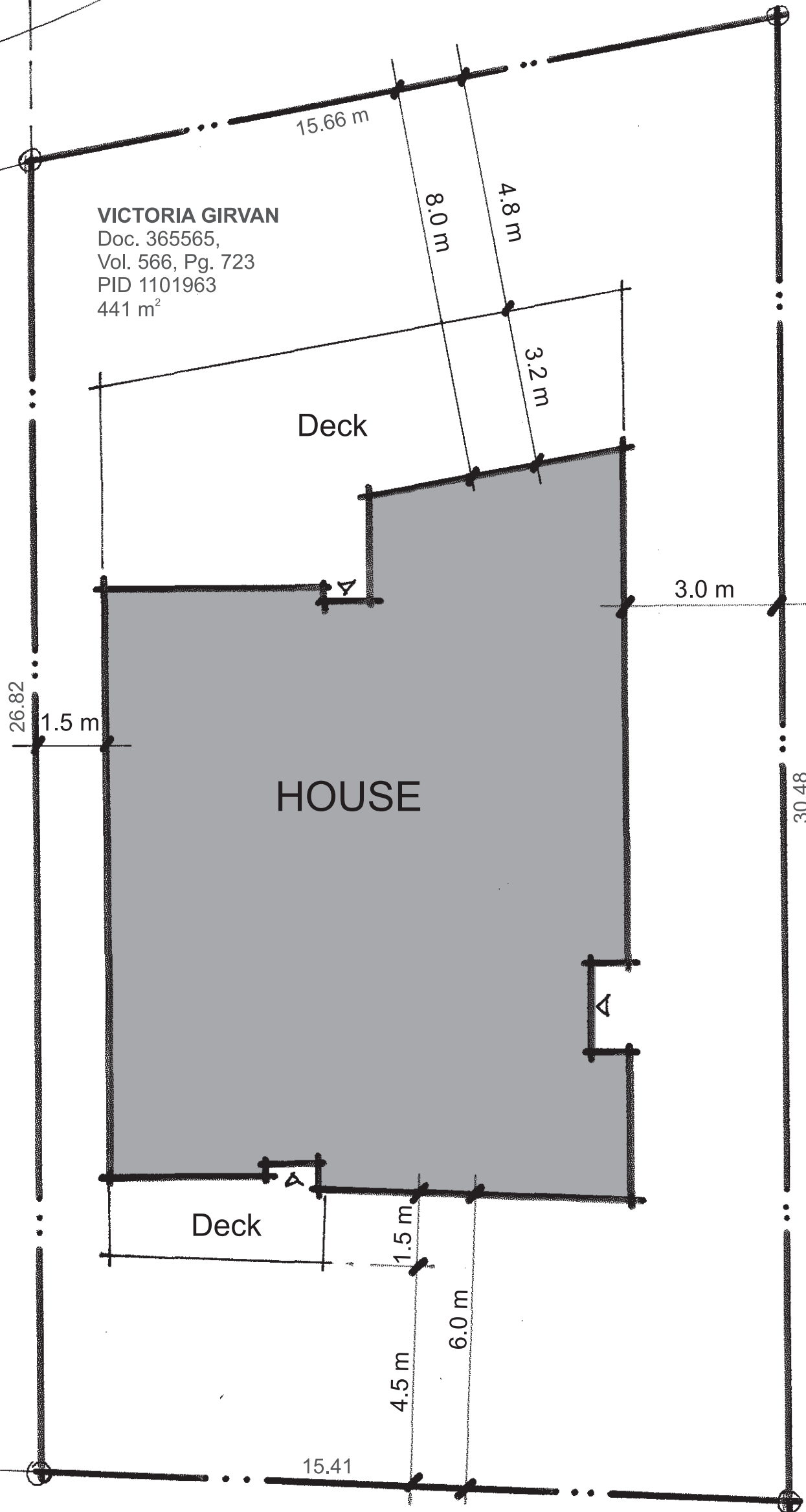
34(3)(a) regulate as to any zone / *réglementer pour une zone quelconque*

(iv) the percentage of land that may be built upon, and the depth, size or area of yards, courts, parking areas and open spaces, / *le pourcentage des terrains à bâtir et la profondeur, la grandeur ou la surface des cours extérieures ou intérieures, des aires de stationnement et espaces libres,*

(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

Deck

HOUSE

Deck

RUE GERRY STREET
(PRIVATE)

CONCEPTUAL SITE PLAN

Scale 1:100

GIRVAN RESIDENCE

Cap Bimet, NB

Oct.30, 2015

