

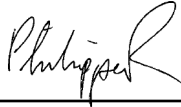
**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, February 22, 2017 / Le mercredi 22 février, 2017

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

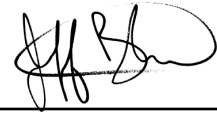
File number / Numéro du fichier : 17-049

From / De :



Phil Robichaud

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau

Development Officer / Agent
d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

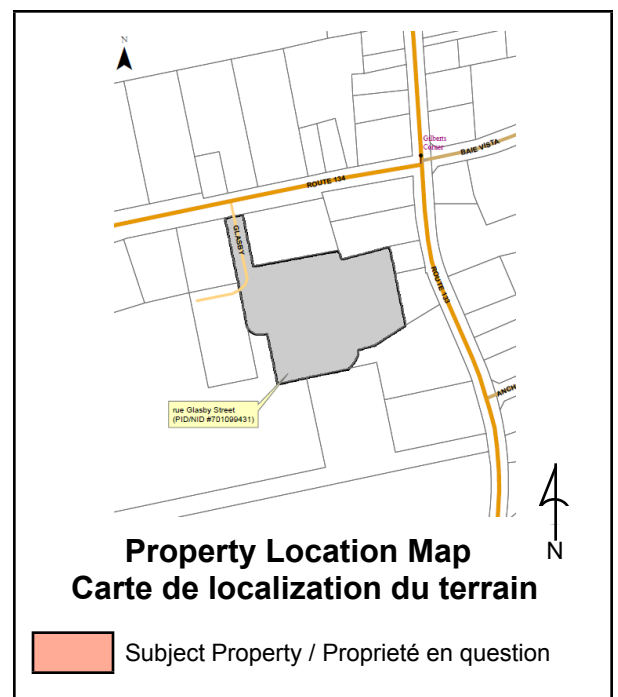
Marie Paule Martin

Landowner / Propriétaire :

Marie Paule Martin

Proposal / Demande :

The owner submitted a variance to raise the maximum height for a single family dwelling from 11 meters to 14 meters (a variance of 3 meters or 27%). / *La propriétaire a demandé pour une dérogation afin d'augmenter la hauteur maximum pour une habitation unifamiliale de 11 mètres à 14 mètres (une dérogation de 3 mètres et de 27%).*



Site Information / Information du site

PID / NID: 01099431

Lot Size / Grandeur du lot: 5 acres

Location / Endroit :

RTE 134 / 17 GLASBY, LSD Shediac Cape

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

R

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Residential, institutional and commercial / *Résidentiel, institutionnel et commercial*

Municipal Servicing / Services municipaux:

N/A

Access-Egress / Accès/Sortie :

rue Glasby Street & route 134

Policies / Politiques

18.1 Coastal - Borough A / Zone côtière – arrondissement A

The Coastal Borough, situated along the Northumberland Strait and the Shediac River, is predominantly residential with a strong seasonal representation along the coast. There are two community nodes: one in Shediac Cape where institutional uses including a public school and a church complex are centred, with a second in Shediac Bridge, which is more commercial in nature. The communities in this borough historically developed along Route 134 and Shediac River Road. The development of Provincial Routes 11 and 15 made the borough easier to access and served to broaden its character from a local to a regional context. While Route 134 is a link between Shediac and communities to the North, it also serves as a collector road that connects local streets, both public and private, to the greater Shediac Bay region. The eastern portion of Route 134 has numerous private streets serving waterfront lots. As well, there is a proposed trail for the coastal area that will connect the borough to the larger Sentier de l'Étoile network. Though the predominant use in the Coastal Borough has historically been seasonal, there is a growing pressure to develop year round residences in the area. As the area becomes home to more permanent residents, there is increasing concern with regard to flooding of these residential dwellings due to climate change impacts and sea level rise. / *L'arrondissement A, situé le long du détroit de Northumberland et de la rivière Shediac, est principalement résidentiel, et on observe une forte représentation saisonnière sur le littoral. On retrouve deux nœuds communautaires, l'un à Shediac Cape, où des usages institutionnels, dont une école publique et une église, sont centralisés, et l'autre à Shediac Bridge, plus commercial. Historiquement, les communautés de cet arrondissement ont vécu le long de la route 134 et du chemin Shediac River. Les routes provinciales 11 et 15 ont rendu l'arrondissement plus facilement accessible et ont contribué à la définir dans un contexte régional plutôt que simplement local. En plus d'établir un lien entre Shediac et les collectivités du Nord, la route 134 est une route collectrice qui relie des rues locales, publiques et privées, à la grande région de la baie de Shediac. Le tronçon est de la route 134 compte de nombreuses rues privées qui mènent à des terrains riverains. De plus, un sentier proposé dans la zone côtière reliera l'arrondissement au réseau du Sentier de l'étoile. Bien que l'usage prédominant dans l'arrondissement côtier soit traditionnellement saisonnier, des pressions se font de plus en plus fortes pour y aménager des résidences habitables à longueur d'année. À mesure que la zone accueillera plus de résidents permanents, des préoccupations seront de plus en plus soulevées en ce qui concerne l'inondation de ces habitations résidentielles en raison des changements climatiques et de l'élévation du niveau de la mer.*

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

29. Height of Buildings / Hauteur des bâtiments

29.1 The height shall not exceed 11 metres for residential use buildings and 15 metres for other use buildings. / *La hauteur ne doit dépasser 11 mètres dans le cas des bâtiments résidentiels et 15 mètres dans le cas des autres bâtiments.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

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

Discussion

Situation / *Mise en situation*

The owner of a property in Shediac Cape (Beaubassin West) submitted a variance to raise the maximum height for a single family dwelling from 11 meters to 14 meters (a variance of 3 meters or 27%). The property is on Route 134 and shares access (Gasby Street) with a nursing home west of the property. The vacant property has a surface of 5 acres and is surrounded by foliage. The property is adjacent to three different uses: a commercial use (garage), a residential use (three single family dwellings) and an institutional use (nursing home). / *La propriétaire d'une propriété à Shediac Cape (Beaubassin Ouest) a demandé pour une dérogation afin d'augmenter la hauteur maximum pour une habitation unifamiliale de 11 mètres à 14 mètres (une dérogation de 3 mètres et de 27%). Cette propriété se trouve sur la route 134 et utilise un accès en commun (Gasby Street) avec un foyer de soin qui se trouve au ouest de la propriété. La propriété vacante à une superficie de 5 acres et est entourée d'une verdure. Cette propriété est voisine à trois différents usages, soit un usage commercial (un garage), résidentiel (trois maisons unifamiliale) et un usage institutionnel (foyer de soin).*

Is it reasonable/ *Est-ce raisonnable?*

Beaubassin-West includes various land uses and different densities. For example, in Pointe du Chêne, there is a high-density residential use, most of the lands have an average surface of 0.11 acres and the neighbouring dwellings are a couple of meters apart. However, along Route 132 and Route 134, many residential lands have a surface of several acres and are spaced far apart from each other. In Beaubassin Ouest, the maximum height of 11 meters for a residential dwelling was put in place to address the different scenarios. The maximum height restriction for a residential use aims to: / *La région de Beaubassin-Ouest comprend une variété de types d'utilisation des terres et de densités. Par exemple, à la Pointe-du-Chêne, l'usage résidentiel est de très haute densité, les majorités des terrains sont en moyennes 0.11 acres et les habitations avoisinante sont séparées par quelques mètres. Toutefois, le long de la route 132 et de la route 134, plusieurs terrains résidentiels ont des terrains qui ont une superficie de plusieurs acres et sont situés à de grande distance l'une de l'autre. La hauteur maximum de 11 mètres pour une habitation résidentielle dans la région de Beaubassin-Ouest à été mis en place afin de répondre à tous les différents scénarios. Le but d'avoir une hauteur maximum pour un usage résidentiel est afin de :*

- protect the privacy of the residents, / *protéger la vie privée des résidents,*
- make sure the natural sunlight is not blocked, / *ne pas bloquer la lumière naturelle du soleil,*
- minimize the potential damages to the neighbouring properties in case the dwelling collapses/burns down; AND / *protéger contre les dommages possibles sur les propriétés avoisinantes si l'habitation s'effondre ou brûle et*
- maintain aesthetics. / *l'esthétique*

The proposed dwelling meets all the requirements of a maximum height. The dwelling is located on a lot of several acres (which is bigger than the typical surface of a residential use lot) and it is surrounded by foliage. Those criteria ensure that the building is not clearly visible outside the property and they protect the privacy of the residents, they make sure the natural sunlight is not blocked and they make sure the dwelling doesn't raise safety concerns for the neighbours. The building is surrounded by several different uses, it is located far away from the public roads, it doesn't raise any aesthetics concerns and it doesn't affect the rural character of the area. It is also important to note that this zone is not restricted to residential uses and that an institutional building of 15 meters would be allowed without a variance. / *L'habitation proposée répond à tous les buts d'une hauteur maximum. L'habitation est située sur un terrain de plusieurs acres (qui est beaucoup plus grand qu'une superficie typique pour un usage résidentiel), et est entouré d'une verdure. Ces critères font en sorte que le bâtiment n'est pas très visible à l'extérieur de la propriété et il protège la vie privée des résidents, ne bloque pas la lumière naturelle du soleil et ne pose aucun problème de sécurité aux voisins. Le bâtiment est entouré de plusieurs différentes usages et est situé loin des chemins publics, il ne pose aucun problème à l'esthétique et le caractère rural. Aussi, il est important de noter que cette zone ne permet pas seulement des usages résidentiels. Un bâtiment institutionnel de 15 mètres serait permis sans dérogation.*

That being said, it is reasonable to allow a maximum height higher than the one stated in the plan. / *Tout ceci étant dit, il est raisonnable de permettre une hauteur maximum supérieure à celle stipulé dans le plan.*

Is it desirable for the development of the property? / *Est-ce désirable pour le développement de la propriété?*

This lot has a maintained public road frontage of only 20 meters, so it doesn't satisfy the lot requirements. Also, there is a water supply on the lot that limits the usable area of the lot. In a residential zone, only one residence is allowed per lot. Therefore, because it is difficult to divide the lot, allowing a dwelling of that size would optimize the single dwelling residential use of the land and it is desirable for the development of that property. / *Ce lot a seulement 20 mètres de façade sur un chemin public maintenu, alors il ne répond pas aux exigences de lotissement de terrain. Aussi, parce qu'il y a une servitude pour l'eau sur le terrain, ça limite le montant de terrain qui peut être utilisé. Seulement une résidence est permise par lot zoner résidentiel. Alors, parce que ce lot a des difficultés à être divisé, permettre une habitation d'une tel envergure optimisera l'utilisation de terre unifamiliale résidentiel et est désirable pour le développement de cette propriété.*

Is it within the intent of the Rural Plan? / *Est-ce que la dérogation répond aux intentions du plan rural?*

The purpose of the plan to encourage the residential developments with no environmental restriction was met. / *L'intention du plan d'encourager des développements résidentiels qui n'ont pas de contrainte environnementale a été répondue.*

Public Notice / Avis public

Notice was sent to land owners within 100m of the subject property. / *Un avis a été envoyé aux propriétaires des lots dans un rayon de 100m autour du lot concerné.*

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*

(iii) the height, number of storeys, ground area, floor area and bulk of buildings and structures, / *la hauteur, le nombre d'étages, la surface de terrain, la surface de plancher et l'encombrement des bâtiments et des constructions,*

Recommendation / Recommandation

As noted in the discussion, the rural plan has a maximum height restriction to protect the privacy of the residents, to make sure the natural sunlight is not blocked, to minimize the potential damages to the neighbouring properties in case the dwelling collapses/burns down and to maintain aesthetics. / *Tel mentionné dans la discussion, l'intention d'avoir une hauteur maximum dans un plan rural est pour protéger la vie privée des résidents, s'assurer de ne pas bloquer la lumière naturelle du soleil, minimiser les dommages possible sur les propriétés avoisinantes si l'habitation s'effondre ou brûle et enfin l'esthétique.*

Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee approve the variance to raise the maximum height from 11 meters to 14 meters for a single family dwelling under the following condition: / *Le personnel recommande respectueusement au comité de révision de la planification du Sud-Est que la demande de dérogation de la propriétaire pour déroger la hauteur maximum de 11 mètres à 14 mètres pour une habitation unifamiliale soit Approuvé avec la condition suivante :*

- That the setback of the side and rear property lines be modified to 10 meters. / *Une marge de retrait des lignes de propriété latéral et arrière soient augmentées à 10 mètres.*

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.*