

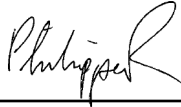
**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, September 27, 2017 / Le mercredi 27 septembre, 2017

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

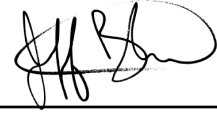
File number / Numéro du fichier : 17-1365

From / De :



Phil Robichaud

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau

Development Officer / Agent
d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

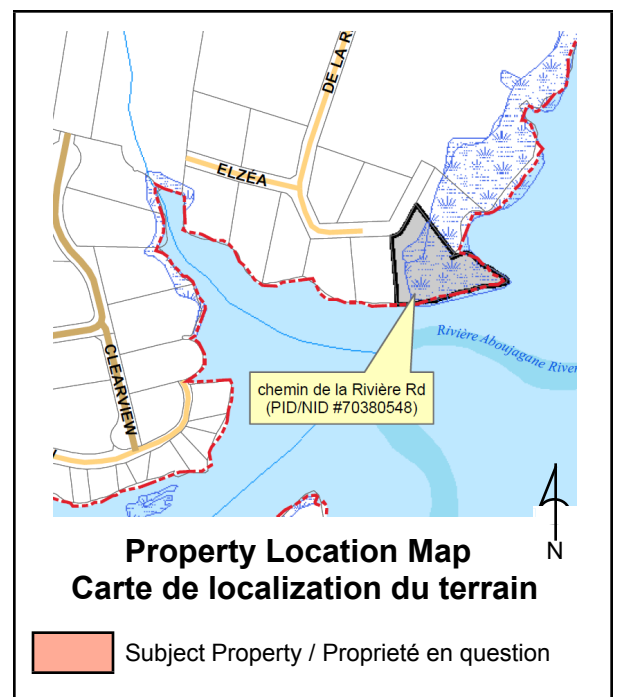
Marc Joseph Lestage

Landowner / Propriétaire :

Marc Joseph Lestage

Proposal / Demande :

To increase maximum surface area of an accessory building incidental to a travel trailer from 16.7 square meter to 21.6 square meter. / *Augmentation de la surface maximale de l'aire d'un bâtiment secondaire lié à une roulotte de 16,7 mètres carrés à 21,6 mètres carrés.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70380548

Lot Size / Grandeur du lot: 1 Hectare

Location / Endroit :

LOT 02-7 SD 14964275 CH DE LA RIVIERE, Communauté Rurale Beaubassin-Est

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

RR / SLR (Rural Residential / Sea Level Rise)

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Uses: Residential and vacant

Zoning: Rural Residential & Sea Level Rise

Municipal Servicing / Services municipaux:

None.

Access-Egress / Accès/Sortie :

chemin De La Rivière (Private access)

Policies / Politiques

Beaubassin-East Rural Community Rural Plan / *Plan Rural Communauté rurale de Beaubassin-est*

BY-LAW 09-1 / *ARRETÉ 09-1*

A) Residential Uses / *Usages résidentiels*

Policy / *Principe*

It is the policy of the community to conserve the rural character of the existing residential zones. / *La communauté a pour principe de préserver le caractère rural des zones résidentielles existantes.*

Please note that the French version of this document takes precedence over the English version

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

Beaubassin-East Rural Community Rural Plan / *Plan Rural Communauté rurale de Beaubassin-est*

BY-LAW 09-1 / *ARRETÉ 09-1*

Trailers / *Les roulottes*

10.27(1) Subject to subsection (2), the use of a trailer as a seasonal home is allowed in zones where a single-family dwelling is permitted. It should be pointed out that the landowner's trailer is excluded where the provisions of subsection (2) apply. / *Sous réserve du paragraphe (2), l'utilisation d'une roulotte comme logement saisonnier est permis dans les zones où une habitation unifamiliale est permise. Il est à noter que la roulotte du propriétaire foncier est exclue lors de l'application des dispositions du paragraphe (2).*

10.27(3) The landowner must obtain a development permit from the Commission at the cost in effect at the time of the request before proceeding to install one or more trailers on his or her land. The following requirements must be met to obtain a development permit: / *Le propriétaire du terrain devra obtenir un permis d'aménagement auprès de la commission au coût en vigueur au moment de la demande avant de procéder à l'installation d'une ou des roulottes sur son terrain. Les exigences pour obtenir un permis d'aménagement sont les suivantes :*

(a) The installation of an accessory building or structure with an area of **16.7 square metres** for storage and for the electrical service is permitted on the lot and following structures: / *il sera permis d'installer un bâtiment accessoire d'une superficie maximum de 16.7 mètres carrés pour rangement et branchement à l'électricité sur le terrain et les constructions accessoires suivantes :*

(i) a gazebo that takes an area of less than 16.7 metres; / *un gazebo d'une superficie inférieur à 16.7 mètres;*

(ii) a fence; / *une clôture;*

(iii) a swimming pool. / *une piscine.*

(e) Trailers may be occupied on a seasonal basis only, from May 1st to October 31st of each year, at the latest. It is prohibited to occupy or use a trailer as a permanent dwelling. / *les roulottes doivent être occupées sur base saisonnière, c'est-à-dire du 1er mai au 31 octobre de chaque année, au plus tard. Il est interdit d'occuper ou d'utiliser une roulotte comme habitation permanente.*

Please note that the French version of this document takes precedence over the English version

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

The Beaubassin East Rural Community staff was contacted for comments on this project. / *On a communiqué avec le personnel de la Communauté rurale de Beaubassin est aux fins de commentaires à propos de ce projet.*

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

Discussion

The applicant is proposing to place a travel trailer and an accessory building on a property at De La Rivière Road (Private Road), Rural Community of Beaubassin East. The lot is fronting the Aboujagane River and is completely within the area identified as provincially significant wetland and the 30 meter buffer of this wetland. A watercourse and wetland alteration permit (WAWA) was issued for the accessory building. / *Le demandeur propose de placer une roulotte et un bâtiment secondaire sur une propriété à la rue De La Rivière (rue privée), dans la communauté rurale de Beaubassin-est. La façade du lot est sur la rivière Aboujagane et est entièrement à l'intérieur de la zone identifiée comme un milieu humide d'importance provinciale et la zone tampon de 30 mètres de cette terre humide. Un permis de modification d'un cours d'eau et d'une terre humide a été livré pour le bâtiment secondaire.*

The proposed uses (Travel trailer and accessory building) are both permitted on this property. The proposed accessory building has a dimension of 3.6 meters x 6 meters and a surface area of 21.6 square meters (Approximately 12 feet x 20 feet and a surface area of 240 square feet.). The Rural plan specify that accessory buildings are limited to a maximum size of 16.7 square meters (180 square feet) when they are incidental to a travel trailer. The applicant has applied for variance to increase the maximum surface area from 16.7 square meters to 21.6 square meters (240 square feet). / *Les usages proposés (roulotte et bâtiment secondaire) sont tous les deux permis sur cette propriété. Les dimensions du bâtiment secondaire proposé sont de 3,6 mètres sur 6 mètres avec une aire de surface de 21,6 mètres carrés (approximativement 12 pieds sur 20 pieds pour une aire de 240 pieds carrés). Le plan rural spécifie que les bâtiments secondaires sont limités à une aire maximale de 16,7 mètres carrés (180 pieds carrés) quand ils sont liés à une roulotte. Le demandeur a soumis une requête de dérogation pour augmenter la surface maximale d'une aire de 16,7 mètres carrés à une aire de 21,6 mètres carrés (240 pieds carrés).*

The travel trailer is intended to be used on a seasonal basis only. The Rural Plan mentions that travel trailers can only be used from May 1st to October 31st and is prohibited to be used as a permanent dwelling. An accessory building is permitted incidental to a traveler and is intended to be used for the electrical entrance and for storage related to a seasonal trailer. It was established during the adoption of the Rural Plan that an area of 16.7 square meters is sufficient for these. / *L'usage prévu de la roulotte est saisonnier seulement. Le plan rural mentionne que les roulottes peuvent seulement être utilisées du 1er mai au 31 octobre et ne peuvent servir de logement permanent. Un bâtiment secondaire est permis lorsque lié à une roulotte et sert d'entrée électrique et pour de l'entreposage lié à l'usage d'une roulotte saisonnière. Il a été établi lors de l'adoption du plan rural qu'une aire de 16,7 mètres est suffisante pour ces utilisations.*

The intention for the maximum size of the accessory building is to minimize the aesthetic impact and to be proportionate to the size of the main use. This means that in this case the accessory building is not intended to be used as a main source of storage and should be relatively small because it is accessory to a non permanent travel trailer. / *L'intention derrière la grandeur maximum d'un bâtiment secondaire est de minimiser l'impact esthétique et pour être proportionnel à la grandeur de l'unité principale. Ceci signifie que dans ce cas, il n'est pas prévu que le bâtiment secondaire soit utilisé comme source principale d'entreposage et devrait être relativement petit puisqu'il représente un accessoire à une roulotte non permanente.*

The commission recommends the Planning Review and Adjustment Committee to refuse this variance proposal because: / *La commission recommande que le Comité de révision de planification refuse cette demande de dérogation parce que :*

1. A maximum area of 16.7 square meters was already established as being sufficient for an accessory building incidental to a non-permanent dwelling and seasonal travel trailer. The proposal does not meet the intent of the Rural Plan / *Une aire maximale de 16,7 mètres carrés a déjà été établie comme étant suffisante pour un bâtiment secondaire lié à un logis non permanent et une roulotte saisonnière. La proposition n'est pas conforme à l'intention du plan rural*

2. The Staff of the Rural Community of Beaubassin-East is in support of a negative recommendation because the proposal doesn't follow the plan. / *Les employés de la communauté rurale de Beaubassin-est appuient une recommandation négative parce que la demande ne suit pas le plan.*

Schedule A: GeoNB Aerial View 2011 / *Annexe A : Vue aérienne GeoNB 2011*

Schedule B: Submitted Site Plan / *Annexe B : Plan du site présenté*

Schedule C: Wetland and Watercourse Alteration Permit (WAWA Permit) / *Annexe C : Permis de modification d'un cours d'eau et d'une terre humide*

Public Notice / Avis public

A public notice was send to land owner within 60 m from the property. / *On a distribué des avis publics aux voisins situés à moins de 60 m de la propriété.*

Legal Authority / Autorité légale

Community Planning Act

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,*

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.*

Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends that the Southeast Regional Service Commission to NOT APPROVE the variances to increase the maximum area of an accessory building incidental to a travel trailer (21.6

square meter from 16.7 square meter) because it does not follow the intent of the rural plan. / *Les membres du personnel recommandent respectueusement que la Commission de services régionaux du Sud-Est N'APPROUVE PAS la dérogation pour augmenter l'aire maximale d'un bâtiment secondaire lié à une roulotte (de 16,7 mètres à 21,6 mètres) parce qu'elle ne suit pas l'intention du plan rural.*

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.*