

**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 :** 17-178

**From / De :**

*Nicolas Landriau*

Nicolas Landriau

Development Officer / Agent  
d'aménagement

**Reviewed by / Révisé par :**

*Jeff Boudreau*

Jeff Boudreau

Development Officer / Agent  
d'aménagement

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requérant :**

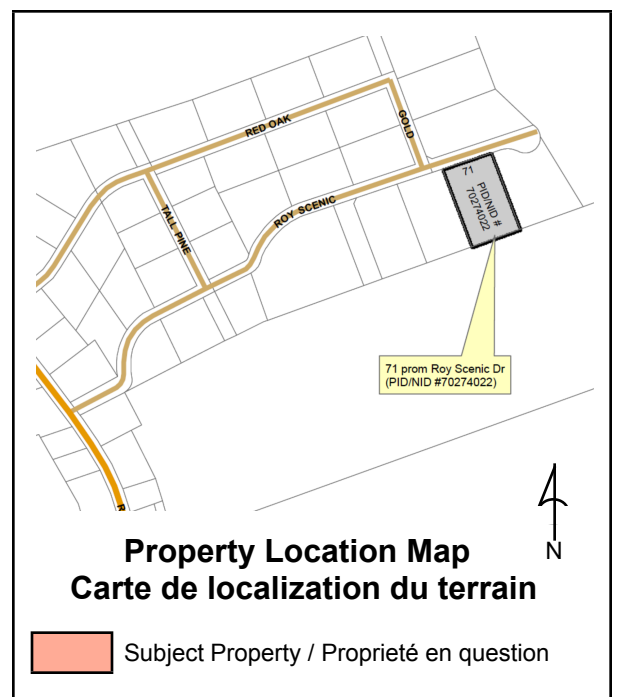
Jean Parent

**Landowner / Propriétaire :**

Jean Parent

**Proposal / Demande :**

To increase the maximum size of an accessory building from 100 square meters to 130 square meters. / *Augmenter la taille maximum d'un bâtiment accessoire de 100 m<sup>2</sup> à 130 m<sup>2</sup>.*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 70274022

**Lot Size / Grandeur du lot:** 9796m<sup>2</sup>

**Location / Endroit :**

71 Roy Scenic Drive, Irishtown NB , LSD Moncton

**Current Use / Usage présent :**

Residential - Single family dwelling

**Zoning / Zonage :**

R2

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

**Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :**

Résidence unifamiliale, lot boisés; Zone R2 - Habitations à logements multiples Zone A - Agriculture

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

None

**Access-Egress / Accès/Sortie :**

Roy Scenic drive

## **Policies / Politiques**

### **Residential Use / Usages résidentiels**

#### **Policy / Principe**

**5** It is a policy to conserve the rural residential nature within the area of the Regulation by considering existing residential uses and historical developments. / *En principe, il faut sauvegarder le caractère résidentiel rural du secteur visé par le règlement, tout en tenant compte des usages résidentiels et des aménagements historiques actuels.*

**6(7)** It is proposed to create a residential high-density zone permitting the traditional mixture of land uses along major roadways. / *Il est proposé de créer une zone résidentielle à forte densité afin d'autoriser le mélange traditionnel d'usage des terres le long des principales routes.*

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

**27(5)** No accessory building shall have a ground floor area that exceeds the lesser of twelve per cent of the area of the lot upon which it is located or one hundred square metres. / *Nul bâtiment accessoire ne peut avoir une aire de plancher qui dépasse douze pour cent du lot sur lequel il est situé ou cent mètres carrés, la plus petite superficie étant à retenir.*

### **Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes**

The project was reviewed internally by development officers. / *Le projet a été revu en interne par les agents d'aménagements*

### **Discussion**

In the context of evaluating a variance, the Community Planning Act establishes the following criteria, or test, to evaluate the variance requests. / *Lors de l'évaluation d'une dérogation, la Loi sur l'urbanisme prévoit les critères suivants, ou test, pour évaluer les demandes de dérogation.*

The project includes obtaining a building permit for an illegal extension of 44 square meters to the existing accessory building (garage), which brings the total size of the area to 130 square meters. Accessory buildings do not warrant enforcement of the National Building Code. / *Le projet consiste à obtenir un permis de construction pour un aggrandissement illégal de 44m<sup>2</sup> au bâtiment accessoire (garage) existant, portant le tout à une aire de 130m<sup>2</sup>. Les bâtiments accessoires ne nécessitent pas l'application du Code National du Bâtiment.*

### **Is it Reasonable? / Est-elle raisonnable?**

The required size of the accessory building of 130 square meters seems reasonable with regards to the lot area on which the building is located. The regulation in the specific area requires a maximum of 12% of the lot area or 100 square meters, whichever is smaller. Since the lot has an area of 9796 square meters, 12% of that area equals 1175 square meters. The maximum permitted area of 100 square meters for the bigger lots represents 12% of a lot with an area of 840 square meters, namely a lot that can accommodate up to three dwellings on the same land with access to the services (water and sewer) under the same rural plan. Due to the size of the land, the request seems reasonable. / *La dimension demandée pour le bâtiment accessoire de 130 m<sup>2</sup> semble raisonnable en regard de la dimension du lot sur lequel le bâtiment est implanté. La réglementation dans la zone spécifique demande un maximum de 12% de la superficie du lot ou 100m<sup>2</sup>, la plus petite étant à retenir. Le lot présente une superficie de 9796m<sup>2</sup>, 12% de cette superficie égale 1175m<sup>2</sup>. le maximum de 100m<sup>2</sup> alloué pour les lots plus grands représente 12% d'un lot de 840 m<sup>2</sup>, soit un lot pouvant accommoder jusqu'à 3 logements sur le même lot avec les 2 services (eau et égouts) selon le même plan rural. Compte tenue de la dimension du terrain, la demande semble raisonnable.*

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

## **propriété?**

The extended accessory building represents 1.3% of the lot area. The extension is in the back of the lot and its visual impact is greatly reduced. There are no height restrictions for accessory buildings in the rural plan – the accessory building extension does not affect the residential nature of the land or the surrounding environment. The land still has open spaces free of structures. The requested variance seems reasonable for the development of the property. / *Le bâtiment accessoire agrandi représente 1.3% de la superficie du lot. l'agrandissement est situé à l'arrière du lot et l'impact visuel est grandement affaibli. il n'y a pas de restriction quant à la hauteur des bâtiments accessoires dans le plan rural le bâtiment accessoire agrandi ne remet pas en cause le caractère résidentiel du terrain ou de l'environnement immédiat. Les espaces libres de structures, ouverts restent très présent sur le terrain. La dérogation demandée semble raisonnable pour le développement de la propriété.*

## **Is it within the general intent of the Zoning By law? Est-ce que la dérogation répond aux intentions générales de l'arrêté de zonage?**

The by-law aims to limit the size of the accessory buildings to encourage a denser residential character in that zone. The by-law does not limit the height of the accessory buildings, and the density is limited by the minimum area of one acre for the lots in this context. Currently, the lot is 2.4 times bigger than the minimal required size. The variance meets the general intent of the by-law. / *L'intention de l'arrêté est de limiter la dimension des bâtiments accessoires pour encourager un caractère résidentiel plus dense dans cette zone. l'arrêté ne limite pas la hauteur des bâtiments accessoires et la densité est limité de fait par le minimum d'un acre que les lots peuvent avoir dans ces conditions. actuellement, le lot présente 2.4 fois la dimension minimale requise. La dérogation répond aux intentions générales de l'arrêté.*

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

The rural plan is designed to foster a denser residential development in certain areas, particularly along the main roads, provided the residential developments are placed on lots approved by the concerned provincial jurisdictions. The development cannot meet the density goals on what is already established. The rural plan intent is met. / *Les intentions du plan rural sont de favoriser un développement résidentiel plus dense dans certaines zones, notamment le long des principales routes, sous réserve que les aménagements résidentiels prennent places sur des lots approuvés par les instances provinciales concernées. Le développement ne pourras pas rencontrer les objectifs de densité pour ce qui est déjà implanté.*

*Les intentions du plan rural sont rencontrées*

## **Public Notice / Avis public**

A notice was sent to the owners of the surrounding lots within 100 meters. / *Un avis a été envoyé au propriétaire des lots avoisinants dans un rayon de 100m*

## **Legal Authority / Autorité légale**

**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 Planning Review and Adjustment Committee APPROVE the variance requested by Jean Parent concerning the maximum size of an accessory building on the PID 70274022 without imposing any additional conditions. / *Le personnel recommande respectueusement au comité de révision de la planification du Sud-Est que la demande de dérogation de Jean Parent pour la dimension maximale d'un bâtiment accessoire sur le PID 70274022 SOIT APPROUVÉE sans que des conditions supplémentaires ne soient imposées.*

**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.*