

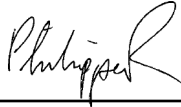
**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /  
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**  
Wednesday, April 26, 2017 / Le mercredi 26 avril, 2017

**Staff Report / Rapport du personnel**

**Subject / Objet :** Variance Request / Demandes de Dérogation

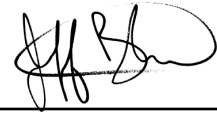
**File number / Numéro du fichier :** 17-278

**From / De :**



Phil Robichaud

**Reviewed by / Révisé par :**



Jeff Boudreau

Development Officer / Agent  
d'aménagement

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requérant :**

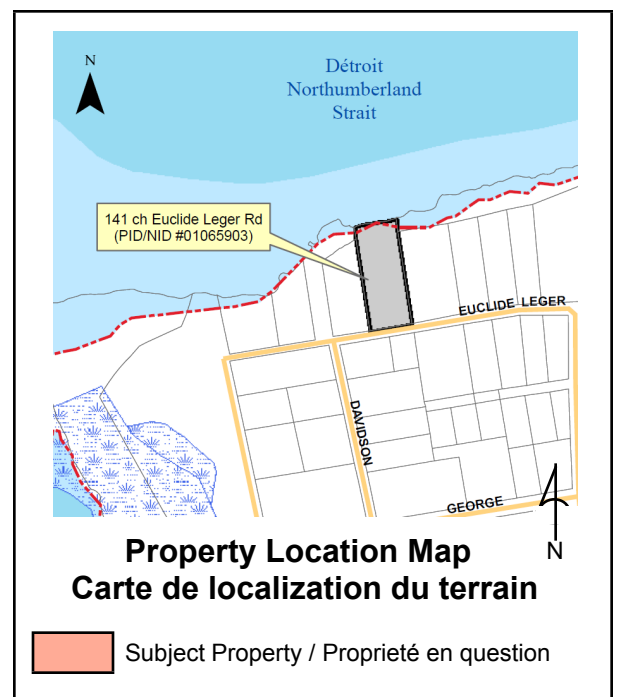
Francis Paul Chandler

**Landowner / Propriétaire :**

Francis Paul Chandler

**Proposal / Demande :**

Variance for front yard setback for an accessory building from 4.5 meters to the proposed 2.74 meters. / *Dérogation du retrait de la cour avant afin de la faire passer de 4,5 mètres au retrait proposé de 2,74 mètres pour un bâtiment annexe.*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 01065903

**Lot Size / Grandeur du lot:** 1471 m2

**Location / Endroit :**

141 EUCLIDE LEGER ST , Communaute Rurale Beaubassin-Est

**Current Use / Usage présent :**

Residential

**Zoning / Zonage :**

RC

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

Not applicable / Pas applicable

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

Residential

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

Private well and Setpic

**Access-Egress / Accès/Sortie :**

Euclide Leger Road (Private Road)

## **Policies / Politiques**

### **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.*

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

**10.5(6)** Notwithstanding subsection (5), an accessory building or structure may be placed, erected, or altered in the front yard of a river lot adjacent to the Northumberland Strait and rivers as long as the building or structure: / *Nonobstant le paragraphe (5), un bâtiment ou une construction accessoire peut être implanté, édifié ou modifié de telle sorte qu'il se trouve dans la cour avant d'un lot riverain adjacent au détroit de Northumberland et les rivières dans la mesure où le bâtiment ou la construction :*

- (a)** is 4.5 metres or more from the alignment; / *est à 4,5 mètres ou plus de l'alignement,*
- (b)** does not obstruct visibility or endanger bicycle, vehicle or pedestrian traffic; / *ne nuit pas à la visibilité et ne cause aucun danger au niveau de la circulation des vélos et/ou motorisée et/ou piétonnière,*

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

Staff was consulted / *Le personnel a été consulté*

### **Discussion**

The applicant has a waterfront property located on the private Euclide Leger Road in the Rural Community of Beaubassin East. This property has an existing single dwelling and an accessory building (Schedule A). The applicant is proposing demolishing the existing accessory building (10'x16') and building another accessory building with a larger foot print (24'x26') and with a superior height. The existing accessory building has an area of 160 ft<sup>2</sup> and the proposed accessory building has an area of 624 ft<sup>2</sup>. The proposed location of the accessory building is at 2.74meters from the Euclide Leger Road (Schedule B). / *Le demandeur a une propriété riveraine qui se trouve sur le chemin privé Euclide Leger, dans la Communauté rurale de Beaubassin est. Sur cette propriété, on retrouve un logement unifamilial existant et un bâtiment annexe (annexe A). Le demandeur propose de démolir le bâtiment annexe existant (10 pieds par 16 pieds) et de construire un autre bâtiment annexe d'une superficie plus importante (24 pieds par 26 pieds) et d'une plus grande hauteur. Le bâtiment annexe existant a une superficie de 160 pieds carrés, et le bâtiment annexe proposé a une superficie de 624 pieds carrés. L'emplacement proposé du bâtiment annexe se trouve à 2,74 mètres du chemin Euclide Leger (annexe B).*

In 2009, the applicant had applied for a variance and a permit for the an accessory building. The variance was a setback variance from the Euclide Leger Road from 7.5 meters to 2.74 meters. In the variance report written at the time, it made references to the specific size of the proposed accessory building. This variance was granted. The proposed location of the new accessory building will be at the same setback than the one granted by a variance in 2009. A new variance is required because the proposed accessory building is larger than the one described in the variance report of 2009. / *En 2009, le demandeur a soumis une demande en vue d'obtenir une dérogation et un permis pour le bâtiment annexe. La dérogation consistait à modifier le retrait du chemin Euclide Leger de 7,5 mètres à 2,74 mètres. Le rapport portant sur la dérogation rédigé à cette époque faisait référence à la dimension précise du bâtiment annexe proposé. Cette dérogation a été acceptée. L'emplacement proposé du nouveau bâtiment*

*annexe se trouvera à la même ligne de retrait que celle approuvée par la dérogation de 2009. Il faut effectuer une nouvelle dérogation, car le bâtiment annexe proposé est plus grand que celui qui est décrit dans le rapport de dérogation de 2009.*

It would be reasonable and good for the development of the property to recommend this variance for the following reasons :

1. Because of the shape of the lot and size of the dwelling, there are only two options for the location of the accessory building. The first option would be between the dwelling and the water and the second option would be at the proposed location closer to the Euclide Leger Road. Locating the accessory building in between the dwelling and the water would block the view of the water.
2. It is a narrow gravel private road with low density traffic. Traffic moves slower in this area.
3. There is currently an existing building. The proposed accessory building will not be getting any closer to the Euclide Leger Road, but the new accessory building will be 10 feet wider along the Euclide Leger Road. The location of the structure should not obstruct visibility or endanger bicycle, vehicle or pedestrian traffic. /

*Il serait raisonnable et favorable pour le développement de la propriété de recommander cette dérogation pour les raisons suivantes :*

1. *Étant donné la forme du lot et la dimension du logement, le bâtiment annexe peut seulement être installé à deux endroits. Il pourrait être construit entre le logement et la rive, ou il pourrait être installé à l'endroit proposé, qui est plus près du chemin Euclide Leger. Si on construit le bâtiment annexe entre le logement et la rive, cela bloquerait la vue sur l'eau.*
2. *On accède à la propriété par un étroit chemin en gravier privé où la circulation n'est pas dense. Les véhicules se déplacent plus lentement dans ce secteur.*
3. *Il y a un bâtiment existant. Le bâtiment annexe proposé ne sera pas rapproché du chemin Euclide Leger, mais il sera 10 pieds plus large le long du chemin Euclide Leger. L'emplacement de la structure ne devrait pas bloquer la visibilité ou mettre en danger les cyclistes, les conducteurs de véhicules ou les piétons.*

Because of the above mentioned reasons, the Southeast Regional Service Commission recommends that it is reasonable to grant this variance. / *Pour les raisons susmentionnées, la Commission de services régionaux du Sud Est recommande qu'il est raisonnable d'accorder cette dérogation.*

### **Public Notice / Avis public**

Notice was sent to property owners within 60 meters / *On a envoyé un avis aux propriétaires situés à 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)** 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*

(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*

### **Recommendation / Recommandation**

Staff respectfully recommends that the Southeast Regional Service Commission **APPROVE** the variance to reduce the required front yard setback from 4.5 meters to 2.74 meters. / *Le personnel recommande respectueusement que la Commission de services régionaux du Sud Est **APPROUVE** la dérogation visant à réduire le retrait nécessaire de la cour avant de 4,5 mètres à 2,74 mètres.*

**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.*