

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /  
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**  
Wednesday, February 28, 2018 / Le mercredi 28 février, 2018

**Staff Report / Rapport du personnel**

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

**File number / Numéro du fichier :** 18-043

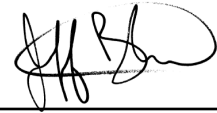
**From / De :**



Bill Wright

Development Officer / Agent  
d'aménagement

**Reviewed by / Révisé par :**



Jeff Boudreau

Development Officer / Agent  
d'aménagement

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requérant :**

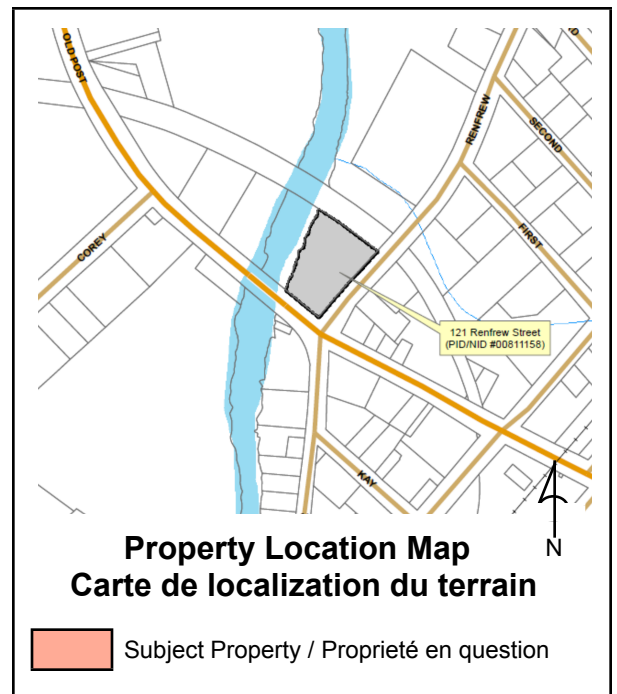
Hatch Engineering (Michael Brown)

**Landowner / Propriétaire :**

Trustees United Baptist Church At Petitcodiac

**Proposal / Demande :**

To reduce the front yard setback from 7.5 metres to 1.92 metres & to reduce the flankage yard setback from 7.5 metres to 4.104 metres. / Réduire la marge de retrait de la cour avant de 7,5 mètres à 1,92 mètre et réduire la marge de retrait de la cour de flanc de 7 mètres à 4,104 mètres.



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 00811158

**Lot Size / Grandeur du lot:** 3568 sq. meters

**Location / Endroit :**

121 Renfrew Street, Village of Petitcodiac / Village de Petitcodiac

**Current Use / Usage présent :**

Institutional Use (Church)

**Zoning / Zonage :**

Community Use (CU)

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

Not applicable / Pas applicable

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

Central Commercial (CU), Rural Residential (RR), Residential (R), Open Space (OS) zones - The majority of the surrounding properties consists of single family dwellings as well as a few personal services shops for the general public. / La plupart des propriétés environnantes sont des logements unifamiliaux et il y a quelques établissements de services aux particuliers à l'intention du grand public.

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

Public sewer

**Access-Egress / Accès/Sortie :**

Renfrew Street (public street)

## **Policies / Politiques**

### **VILLAGE OF PETITCODIAC RURAL PLAN BY-LAW**

#### **2.4 Institutional / Institutionnel**

##### **Policy 1 / Principe 1**

It is Council's policy to encourage the maintenance and enhancement of existing Institutional uses. / *Selon la politique du conseil, il faut inciter l'entretien et l'amélioration des usages institutionnels existants.*

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

##### **CU (Community Use) Zone / Zone d'usage communautaire (CU)**

###### **CU Zone Permitted Uses / Usages permis dans la zone CU**

**4.18** No development shall be permitted nor shall any land, building, or structure be used on a lot within a CU Zone for any purpose other than: / *Aucun développement n'est permis et aucun terrain, aucun bâtiment ni aucune structure ne peut être utilisé sur un lot situé à l'intérieur d'une zone CU à des fins autres que les suivantes :*

**(a)** one or more of the following main uses: / *un ou plusieurs des usages principaux suivants:*

**(vi)** a religious institution, including cemetery and crematoria / *Une institution religieuse, y compris un cimetière et un crématorium*

###### **CU Zone Requirements / Exigences liées à la zone CU**

**4.20** Within any CU Zone, no main building or structure may be placed, erected, or altered, and no building shall be altered to become a main building on a lot unless: / *Il est interdit d'installer, d'ériger ou de modifier un bâtiment principal ou une structure principale dans une zone CU, et aucun bâtiment ne peut être modifié afin de devenir un bâtiment principal sur un lot à moins que :*

**(iii)** the lot has a flankage or front yard of at least 7.5 metres; / *Le lot ait une cour de flanc ou une cour avant d'au moins 7,5 mètres;*

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

Aaron Osborne - Manager of Public Works / *Directeur des travaux publics*

Gerald Gogan - Mayor of Petittcodiac / *Maire de Petittcodiac*

#### **Discussion**

Hatch engineering on behalf of the Trustees United Baptist Church of Petittcodiac has requested a variance to reduce the front yard setback to 1.92 metres and to reduce the flankage yard setback from to 4.104 metres to accommodate a 255.5 sq. metre partial reconstruction of The Petittcodiac United Baptist Church. As per the Village of Petittcodiac Rural Plan zoning by-law, both front yard and flankage yards are required to be 7.5 metres (see attached existing site plan, proposed site plan, elevations drawings). / *Hatch Engineering, au nom des administrateurs de l'église baptiste unie de Petittcodiac, a demandé une dérogation afin de réduire le retrait de la cour avant pour qu'il passe à 1,92 mètres et afin de réduire le retrait de la cour de flanc pour qu'il passe à 4,104 mètres en vue de permettre une reconstruction partielle de 255,5 mètres carrés de l'église baptiste unie de Petittcodiac.*

*Selon l'arrêté de zonage du Village de Petitcodiac, la cour avant et la cour de flanc doivent être de 7,5 mètres (voir le plan de site existant, le plan de site proposé et les dessins d'élévation ci joints).*

The subject property has a lot area of 3568 sq. metres and located within the Community Use (CU) zone. It is located on the corner of Renfrew Street and Old Post Road and is situated adjacent to the Petitcodiac River to the north and a cemetery to the east. The majority of the surrounding properties consists of single family dwellings as well as a few personal services shops for the general public. / *La propriété en question a une superficie de 3 568 mètres carrés et elle est située dans une zone d'usage communautaire (CU). Elle se trouve à l'angle de la rue Renfrew et de la route Old Post, et elle est adjacente à la rivière Petitcodiac au nord et à un cimetière à l'est. La majorité des propriétés environnantes constituent des logements unifamiliaux ainsi que quelques établissements de services aux particuliers à l'intention du grand public.*

In July of 2016, two oil tanks that used to sit just in front of the church rusted through at the bottom causing oil to seep into the soil and structure underneath the church. In addition to the contamination, it was discovered that extensive wood rot was present in the steeple and bell tower, as such it was decided that the part of the building would need to be torn down and then rebuilt. The original structure was built in 1879 and placed at its current location on Renfrew Street since 1910. / *En juillet 2016, le fond de deux réservoirs à mazout qui se trouvaient en avant de l'église a été mangé par la rouille, ce qui a entraîné le suintement du mazout dans le sol et la structure situés sous l'église. En plus de la contamination, on a découvert que le bois de la flèche du clocher et du clocher était pourri – ainsi, on a décidé qu'il faudrait démolir une partie du bâtiment puis la reconstruire. La structure initiale a été construite en 1879 et elle a été installée à son emplacement actuel sur la rue Renfrew en 1910.*

When assessing a variance, the Community Planning Act provides the following criteria, or test, to assess 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.*

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

Prior to the oil contamination on the property, the church was existing land use and due to unforeseen circumstances the applicant has required a demolition and reconstruction permit. The application deals with an existing corner lot, where the previous building location was closer to the front line than what is proposed, and the flankage yard is reduced because the building is not parallel to the street line. Furthermore comments from the Village of Petitcodiac Department of Public Works has also stated that the location of the addition will not have an impact on present or future servicing in the Village. It is also important to note that the site triangle will meet the by-law requirements to not create a hazardous visual situation for vehicles traveling along Renfrew Street and Old Post Road. / *Avant la contamination de la propriété en raison du mazout, l'église constituait un usage de terrain existant; toutefois, en raison de circonstances imprévues, le demandeur a soumis une demande en vue d'obtenir un permis de démolition et de reconstruction. La demande est liée à un terrain d'angle existant, où l'emplacement précédent du bâtiment était plus près de la limite avant que l'emplacement proposé, et où la cour de flanc est réduite étant donné que le bâtiment n'est pas parallèle au tracé de la rue. De plus, des commentaires du service des travaux publics du Village de Petitcodiac indiquent que l'emplacement de l'agrandissement n'aura pas d'incidence sur les services du Village à l'heure actuelle ou à l'avenir. Il est également important de noter que le site en forme de triangle respecte les exigences de l'arrêté qui consistent à faire en sorte de ne pas créer de situation visuelle potentiellement dangereuse pour les véhicules qui circulent le long de la rue Renfrew et de la route Old Post.*

#### **It is desirable for the development of the property? / *Est-ce désirable pour le développement de la propriété?***

The Community Use (CU) zone was created to permit institutional uses such as a place of worship and a portion of the existing church is still located on the property. Moreover, there will be no reduction in other zoning requirements such as parking, accessibility and lot coverage. This proposal is desirable for the property. / *La zone d'usage communautaire (CU) a été créée afin de permettre des usages institutionnels comme un lieu de culte, et une partie de l'église existante se trouve encore sur la propriété. En outre, les autres exigences en matière de zonage ne seront pas réduites en ce qui a trait au stationnement, à l'accessibilité et à la superficie du lot. Cette proposition est souhaitable pour 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? reasonable variances**

The Village of Petitcodiac zoning by-law allows for reasonable variances. Though the variance is considered large in nature as per the setback requirements from the zoning by-law, the location of the new construction is very similar to what was once existing on the property prior to the demolition. Moreover, the fact that a large portion of the building stills remains on the property the proposed location is an ideal area for reconstruction. It is within the general intent of the by-law. / *L'arrêté de zonage du Village de Petitcodiac permet des dérogations raisonnables. Bien que la dérogation soit considérée de nature importante conformément aux exigences de l'arrêté de zonage liées aux retraits, l'emplacement de la nouvelle construction est très semblable à celle qui existait sur la propriété avant la démolition. De plus, comme une grande partie du bâtiment repose toujours sur la propriété, l'emplacement proposé constitue un endroit idéal pour la reconstruction. Elle est conforme à l'objectif général de l'arrêté.*

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

The intent of the Community Use Zone zone is to provide for uses of educational, governmental, institutional, health services and religious institutions which provide services to the general public. As stated in the Petitcodiac Rural Plan, the Village benefits from the presence of these institutions and are important to the comfort and security of current residents and an attraction to potential residents and businesses. Council intends to encourage the preservation, protection, and augmentation of institutional uses in Petitcodiac. Therefore, it is within intent of the Rural Plan. / *La zone d'usage communautaire vise à permettre des usages liés à l'éducation, au gouvernement, aux institutions, à la santé ainsi qu'aux institutions religieuses qui offrent des services au grand public. Tel qu'indiqué dans le plan rural de Petitcodiac, le Village tire profit de la présence de ces institutions et ces dernières sont essentielles au confort et à la sécurité des résidents. De plus, elles constituent un attrait pour les résidents et les entreprises possibles. Le conseil prévoit inciter la préservation, la protection et l'augmentation des usages institutionnels à Petitcodiac. Par conséquent, cette demande est conforme à l'objectif du plan rural.*

**Public Notice / Avis public**

Public notice sent to all landowners within 60 metres of subject property. / *Un avis a été envoyé aux propriétaires des lots dans un rayon de 60 mètres autour du lot concerné.*

**Legal Authority / Autorité légale**

Community Planning Act / *Loi sur l'urbanisme*

Variances from zoning by-law / *Dérogations à l'arrêté de zonage*

**55(1)** Subject to the terms and conditions it considers fit, the advisory committee or regional service commission may permit / *Sous réserve des modalités et des conditions qu'il juge indiquées, le comité consultatif ou la commission de services régionaux peut autoriser :*

**(b)** a reasonable variance from the requirements referred to in paragraph 53(2)(a) of a zoning by-law if it is of the opinion that the variance is desirable for the development of a parcel of land or a building or structure and is in keeping with the general intent of the by-law and any plan under this Act affecting the development. / *soit toute dérogation raisonnable aux prescriptions de l'arrêté de zonage visées à l'alinéa 53(2)a) qu'il estime souhaitable pour l'aménagement d'une parcelle de terrain, d'un bâtiment ou d'une construction et qui est compatible avec l'objectif général de l'arrêté ainsi qu'avec tout plan adopté en vertu de la présente loi et touchant l'aménagement.*

## **Recommendation / Recommandation**

Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee to **APPROVE** the variance application for PID 00811158, 121 Renfrew Street, Village of Petitcodiac -To reduce the front yard setback from 7.5 metres to 1.92 metres & to reduce the flankage yard setback from 7.5 metres to 4.104 metres. / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud-Est **APPROUVE** la demande de dérogation pour la propriété portant le NID 00811158, située au 121, rue Renfrew, dans le Village de Petitcodiac, afin de réduire le retrait de la cour avant de 7,5 mètres à 1,92 mètres et afin de réduire le retrait de la cour de flanc de 7,5 mètres à 4,104 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.*