

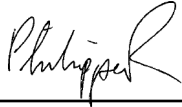
**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /  
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**  
Wednesday, November 28, 2018 / Le mercredi 28 novembre, 2018

**Staff Report / Rapport du personnel**

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

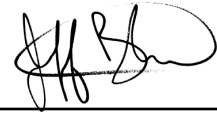
**File number / Numéro du fichier :** 18-1748

**From / De :**



Phil Robichaud  
Development Officer / Agent  
d'aménagement

**Reviewed by / Révisé par :**



Jeff Boudreau  
Development Officer / Agent  
d'aménagement

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requérant :**

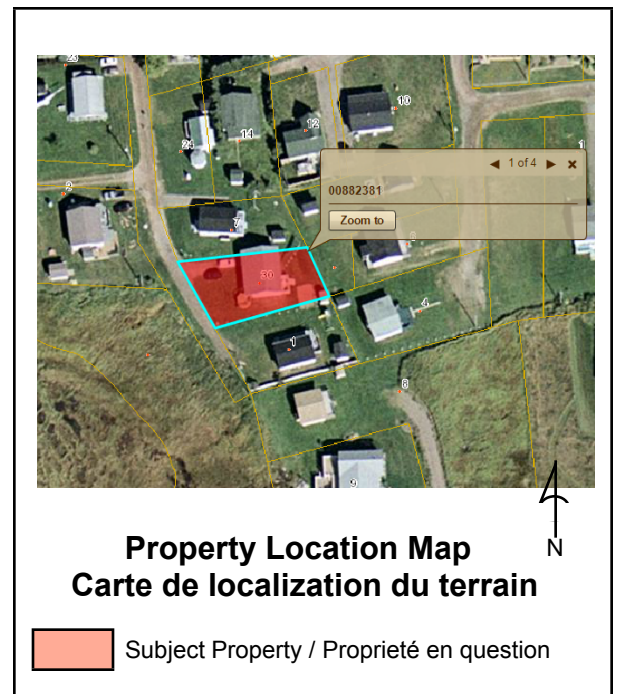
Michel Pelletier

**Landowner / Propriétaire :**

Darlene Marie Doiron

**Proposal / Demande :**

Variance to reduce side yard setback for an accessory building (detached garage). / *Dérogation afin de réduire la cour latérale pour un bâtiment accessoire (garage détaché).*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 00882381

**Lot Size / Grandeur du lot:** 627 m<sup>2</sup>

**Location / Endroit :**

30 Pelican Avenue, Communaute Rurale Beaubassin-Est

**Current Use / Usage présent :**

Residential

**Zoning / Zonage :**

RC / SLR

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

Not applicable / Pas applicable

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

Surrounding uses: Residential

Surrounding zoning: Coastal Residential

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

Municipal Sewer

**Access-Egress / Accès/Sortie :**

Pelican Avenue

## **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.*

It is the policy of the community to allow residential development in regions with the proper infrastructures for the uses intended. / *La communauté a pour principe de permettre le développement résidentiel dans les secteurs dotés d'infrastructures adéquats pour les usages prévus*

#### **Proposals / Propositions**

It is proposed that development involving buildings containing dwellings for more than two families shall be permitted uses only in areas near community facilities and structures. / *Il est proposé que l'aménagement des bâtiments comprenant des logements pour plus de deux familles soit un usage permis, seulement, dans les régions situées près des installations et des constructions communautaires.*

It is proposed that development along a secondary road be low density. / *Il est proposé que le développement le long d'une voie secondaire soit à basse densité.*

It is proposed that residential development do not take place near uses creating certain hazards. / *Il est proposé que le développement résidentiel maintienne une certaine distance des usages créant certaines nuisances.*

It is proposed that the residential area be predominant in areas close to community centres and be integrated with previously developed areas. / *Il est proposé que le secteur résidentiel soit prépondérant dans les zones à proximité des centres communautaires et en intégration avec les zones déjà développées.*

It is proposed that development and construction standards be established and enforced on a consistent basis for seasonal and permanent residences. / *Il est proposé que les normes d'aménagement et de construction, en ce qui concerne les résidences saisonnières et permanentes, soient établies et appliquées uniformément.*

It is proposed that cottage and resort development be controlled and coordinated so that it may eventually be transformed successfully into permanent development. / *Il est proposé que l'aménagement de chalets et de lieux de villégiature soit contrôlé et coordonné de façon à être, éventuellement, transformé avec succès en aménagement permanent.*

It is proposed that only one mobile home or mini-home may be located on an individual lot, with the exception of mobile home parks and temporary residences as outlined in this by-law. / *Il est proposé qu'une seule mini maison puisse être située sur un lot, sauf pour un parc de maisons mobiles ou pour une résidence provisoire tel que précisé par le présent arrêté.*

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

### **Location of Buildings and Structures / Emplacement des bâtiments et des constructions**

**10.5(5)** No accessory building or structure, except fences, shall be placed, erected or altered so that it is located: / *Tous les bâtiments et les constructions accessoires, à l'exception des clôtures et enseignes, ne peuvent être implantés, édifiés ou modifiés de telle sorte qu'ils se trouvent :*

(a) in the prescribed front yard; / *dans la cour avant réglementaire;*

(b) one metre from the side lot lines or the rear lot line, for accessory buildings and structures with a

height of less than 4.5 metres; or / à 1 mètre d'une des limites latérales ou de la limite arrière du lot, pour les bâtiments ou constructions accessoires ne dépassant pas 4,5 mètres de hauteur; ou

(c) two metres from the side lot lines or the rear lot line, for accessory buildings or structures with a height of more than 4.5 metres. / à 2 mètres d'une des limites latérales ou de la limite arrière du lot, pour les bâtiments ou constructions accessoires ayant une hauteur de plus de 4,5 mètres.

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

Proposal was sent to the Rural Community of Beaubassin Est Chief Administrative Officer/Clerk for comments. / La proposition a été envoyée au directeur municipal/greffier de la Communauté rurale de Beaubassin Est aux fins de commentaires.

Proposal internally discussed with staff. / Proposition discutée avec le personnel

### **Discussion**

The applicant is proposing to build an accessory building (detached garage) on a property containing a single dwelling unit. The proposed accessory building has a depth of 39 feet (11.89 meters), a width of 24 feet (7.31 meters) and a surface area of 834 square feet (77.51 square meters). The height is 22.2 feet (6.7 meters) and has a total of two usable storeys with a one-sided sloped pitch. The property is located in the Cap Bimet area at 30 Pelican Avenue (private access). / Le demandeur propose de construire un bâtiment annexe (garage isolé) sur une propriété comprenant un logement unifamilial. Le bâtiment annexe proposé est d'une profondeur de 39 pieds (11,89 mètres), d'une largeur de 24 pieds (7,31 mètres) et d'une superficie de 834 pieds carrés (77,51 mètres carrés). De plus, le bâtiment est d'une hauteur de 22,2 pieds (6,7 mètres) et il est doté de deux étages utilisables ainsi que d'un toit en pente d'un côté. La propriété se trouve dans la région de Cap Bimet, au 30, avenue Pelican (voie d'accès privée).

Cap Bimet is a densely developed area mostly on private roads that was originally intended for seasonal cottages. The area is serviced by the Greater Shediac Sewerage Commission public sewer system, but most of the lots still remains undersized as per the Rural Plan lot sizes requirements (690 m2 for lots serviced by public sewer). Because of the existing situation, this area has had difficulties with regards to respecting setbacks, lot occupancy, etc. / Cap Bimet constitue un secteur très développé qui se situe principalement sur des chemins privés; au départ, ce secteur était destiné aux chalets saisonniers. La région est desservie par le réseau d'égouts public de la Commission des égouts – Shediac et banlieue, mais la plupart des lots sont toujours sous-dimensionnés en vertu des exigences du plan rural liées à la superficie des lots (690 mètres carrés pour les lots desservis par le réseau d'égouts public). En raison de la situation existante, ce secteur a eu des difficultés en ce qui a trait au respect des retraits, du taux d'occupation des lots, etc.

This development is respecting the Rural Plan lot occupancy requirements (35% of the lot or 219 square meters / 2360 square feet maximum) and height requirements (11 meters/36 feet maximum). However, a 2 meter (6.6 feet) setback is required because the height of the accessory building is over 4.5 meters (14.8 feet). An accessory building with a height less than 4.5 meters (14.8 feet) has a minimum setback of 1 meter. The building is located at a proposed distance of 4 feet (1.22 meters) of the northern property line contrary to the required 2 meters (6.6 feet). The setback from the western property line and the southern property line are being respected. The applicant has requested a variance request to the Southeast Planning Review and Adjustment Committee to reduce the minimum setback from a side yard from the required 2 meters (6.6 feet) to a proposed 1.22 meters (4 feet). / Ce développement est conforme aux exigences du plan rural en matière de taux d'occupation des lots (maximum de 35 % du lot ou de 219 mètres carrés/2 360 pieds carrés) et de hauteur (maximum de 11 mètres/36 pieds). Toutefois, un retrait de 2 mètres (6,6 pieds) est requis, car la hauteur du bâtiment annexe dépasse 4,5 mètres (14,8 pieds). Un bâtiment annexe de moins de 4,5 mètres (14,8 pieds) a un retrait minimal d'un mètre. Le bâtiment se situe à une distance proposée de 4 pieds (1,22 mètres) de la limite nord de la propriété au lieu de la distance requise de 2 mètres (6,6 pieds). Les retraits de la limite ouest de la propriété et de la limite sud de la propriété sont conformes aux exigences. Le demandeur a soumis une

*demande de dérogation au Comité de révision de la planification du Sud Est afin de réduire le retrait de la cour latérale de la distance requise de 2 mètres (6,6 pieds) au retrait proposé de 1,22 mètres (4 pieds).*

As shown on the site plan in the attached schedules, the applicant is proposing 4 feet setback because he intends to match the setback of the existing dwelling. The building could technically be located in conformity with the Rural Plan without the need of a variance, but the location of the building would be less aesthetically pleasing and a portion of his already limited southern yard will be used up. The neighbouring property to the north has a dwelling set closer to the road while the proposed accessory building is intended to be set further to the back of the property. This means the proposed garage will not be located close to an existing dwelling. Finally, a second storey addition could be added to the existing dwelling without the need for a variance since the dwelling is already at 4 feet (1.22 meters) from the property line. placing a new accessory building at the same location will have minimal effect on the neighboring property. / *Tel qu'indiqué sur le plan du site dans les annexes ci-jointes, le demandeur propose un retrait de 4 pieds parce qu'il prévoit faire correspondre ce retrait au retrait du logement existant. En principe, le bâtiment pourrait se trouver à un endroit conforme au plan rural sans nécessiter de dérogation, mais l'emplacement du bâtiment serait moins agréable sur le plan esthétique et une partie de la cour du côté sud déjà limitée sera consommée par le bâtiment. La propriété voisine au nord du lot a un logement installé plus près de la route, et on prévoit installer le bâtiment annexe proposé plus près de l'arrière de la propriété. Cela signifie que le garage proposé ne se trouvera pas près d'un logement existant. Enfin, on peut ajouter un deuxième étage au logement existant sans avoir besoin d'une dérogation, car le logement se trouve déjà à 4 pieds (1,22 mètres) de la limite de la propriété. L'installation d'un nouveau bâtiment annexe au même endroit aura donc peu d'impact sur la propriété voisine.*

Because of the above mentioned reasons, the staff of the Southeast Regional Service Commission is in the opinion that 4 feet (1.22 meters) setback is reasonable and good for the development of the land. / *Pour les raisons susmentionnées, le personnel de la Commission de services régionaux du Sud Est estime qu'un retrait de 4 pieds (1,22 mètres) constitue un retrait raisonnable et qu'il est favorable au développement du terrain.*

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

A notice was sent to all property owners within 60 meters of the subject property. / *On a distribué des avis publics aux voisins situés à moins de 60 mètres de la propriété.*

### **Legal Authority / Autorité légale**

#### **Community Planning Act, 2017, c. 19 / Loi sur l'urbanisme, 2017, ch. 19**

**55(1)** Subject to the terms and conditions it considers fit, the advisory committee or regional service commission may permit / *55(1) 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.*

**53(2)** For greater certainty and without limiting subsection (1), a zoning by-law shall divide the municipality into zones, prescribe the purposes for which land, buildings and structures in a zone may be used and prohibit the use of land, buildings and structures for any other purpose, and may / *Pour plus de*

*certitude et sans que soit limitée la portée du paragraphe (1), l'arrêté de zonage répartit la municipalité en zones, prescrit les fins auxquelles les terrains, les bâtiments et les constructions dans ne zone peuvent être affectés et interdit toute autre affectation des terrains, des bâtiments et des constructions et peut :*

**(a)** with respect to a zone, regulate / *réglementer pour toute zone :*

**(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 des constructions, y compris leur édification en retrait des alignements de rues et des autres lieux publics ainsi que des rivières, des ruisseaux et des autres plans d'eau,*

### **Recommendation / Recommandation**

Staff respectfully recommends the Southeast Planning Review and Adjustment Committee to approve the variance to reduce the side yard setback from 2 meters required to 1.22 meters proposed because it is a reasonable variance and is good for the development of the land. / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud Est approuve la dérogation visant à réduire le retrait de la cour latérale de la distance requise de 2 mètres au retrait proposé de 1,22 mètres, car il s'agit d'une dérogation raisonnable et favorable au développement du terrain.*

**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.*