

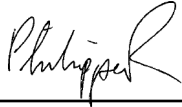
**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /  
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**  
Wednesday, June 13, 2018 / Le mercredi 13 juin, 2018

**Staff Report / Rapport du personnel**

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

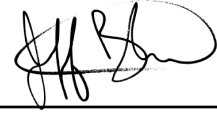
**File number / Numéro du fichier :** 18-440

**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 :**

Marie Pauline Richard

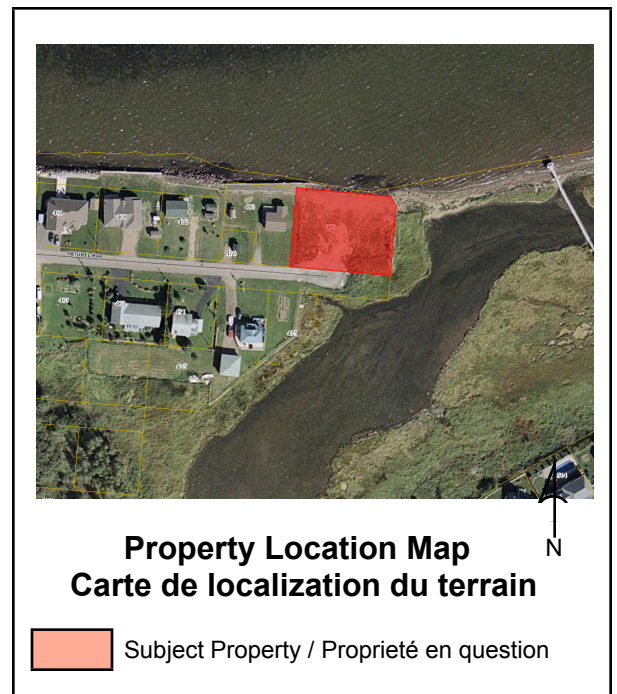
**Landowner / Propriétaire :**

Marie Pauline Richard

**Proposal / Demande :**

Variance to reduce the front yard setback from 14.76 feet (4.5 mètres) to 5 feet (1.52 mètres) for an attached patio. /

*Dérogation pour réduire la marge de retrait pour une terrasse attaché de 14.76 pieds (4.5 mètres) à 5 pieds (1.52 mètres).*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 00864389

**Lot Size / Grandeur du lot:** 475 m<sup>2</sup>

**Location / Endroit :**

75 Third Avenue, LSD Pointe-du-Chêne

**Current Use / Usage présent :**

Residential / Résidentielle

**Zoning / Zonage :**

Pointe-du-Chêne Residential (PCR) Zone & Sea Level Rise (SLR) Zone / Zone résidentielle de Pointe-du-Chêne – Zone «

**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 / Usages des environs : Résidentielle

Surrounding zoning: Pointe-du-Chêne Residential (PCR) / Zonage des environs : Zone résidentielle de Pointe-du-Chêne – Zone « PDC »

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

Public sewer and private well / Égout public et puit privé

**Access-Egress / Accès/Sortie :**

avenue Third Avenue

## **Policies / Politiques**

### **Beaubassin West Rural Plan 16-BEO-055 / Beaubassin Ouest Rural Plan 16-BEO-055**

#### **18.5 Pointe-du-Chêne - Borough E / Pointe-du-Chêne – arrondissement E**

##### **18.5.1 Policies / Principes**

(b) It is a policy that minimal setbacks be established in this borough to accommodate existing small lot sizes created through historical subdivisions. / *En principe, des distances de retrait minimales doivent être établies dans l'arrondissement afin de tenir compte des terrains de petites dimensions créés au moyen de lotissements historiques.*

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

##### **28. Location of Buildings and Structures on a Lot / Emplacement des bâtiments et des constructions sur un lot**

**28.1** No main building or structure shall be placed, erected or altered so any part of it: / *Il est interdit d'installer, d'ériger ou de modifier un bâtiment ou une construction de manière qu'une de ses parties*

b) is within 1.5 metres of a side lot line on one side, and 3 metres on the other side; / *soit à l'intérieur d'une distance de 1,5 mètre d'une limite latérale du lot sur un côté et à l'intérieur d'une distance de 3 mètres de l'autre côté;*

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

*Discussed with the Southeast Regional Service Commission staff. / Discuté avec le personnel de la Commission de services régionaux.*

## **Discussion**

Appendix A – Zoning Map and Aerial Plan / *Annexe A - Carte de zonage et plan aérien*

Appendix B – Registered Subdivision Plan #37312510 / *Annexe B- Plan de subdivision enregistré # 37312510*

Annexe C – Localization Plan / *Annexe C - Plan de localisation*

The applicant, Pauline Richard, bought a property with a single-family dwelling situated at 75 Third Avenue, Pointe du Chêne in 2010. In 2017, after a subdivision plan was registered, the applicant noticed that the patio attached to the dwelling was encroaching on the neighbor's property. As indicated on the registered subdivision plan in appendix B, the patio (on lot 117) encroaches by 2 feet (0.63 metres) on parcel 17-A. Now, the applicant proposes to reduce the dimension of the patio to rectify this situation. She proposes to take off about 7 feet of the existing patio to reduce it to a length of about 7.25 ft. / *La requérante, Pauline Richard, a achetée une propriété avec une habitation unifamiliale localisée à 75 Third Avenue, Pointe du Chêne en 2010. En 2017, après qu'un plan de lotissement a été enregistré, la requérante s'est aperçue que la terrasse attachée sur l'habitation empiétait sur la propriété du voisin. Tel que démontré sur le plan de lotissement enregistré à l'annexe B, la terrasse (sur le lot 117) empiète de 2 pieds (0.63 mètres) sur la parcelle 17-A. Maintenant, le requérant propose de réduire la dimension de la terrasse pour rectifier cette situation. Elle propose d'enlever environ 7 pieds de la terrasse existante pour la réduire à une largeur d'environ 7.25 ft.*

Le terrain est situé à l'intersection de la rue privée St James et de la rue privée Third Avenue. La rue St James n'est pas développée, mais est identifiée sur le plan de lotissement. / *Le terrain se trouve sur l'intersection du chemin privé St James et du chemin privé Third Avenue. Le chemin St James n'est pas développé, mais est identifié sur le plan de lotissement.*

*Celui-ci est appartenu par "Anglican Parish of Shediak".*

The Beaubassin West Rural Plan 16-BEO-055 specifies that a main building must be at 4.5 metres (14.76 feet) of a street limit. As indicated in the subdivision plan on appendix C, the applicant proposes to reduce the length of the existing patio to be 5 feet (1.52 metres) of the street. A variance was requested to the Southeast Planning Review and Advisory Committee to reduce the street limit setback from the required 4.5 metres (14.76 feet) to the proposed 1.52 metres (5 feet). / *Le plan rural de Beaubassin West 16-BEO-055 stipule qu'un bâtiment principal doit être à une distance de 4.5 mètre (14.76 pieds) d'une limite d'une rue. Tel que démontré sur le plan de localisation à l'annexe C, le requérant propose de réduire la grandeur de la terrasse existante pour être à une distance de 5 pieds (1.52 mètres) de la rue. Une dérogation a été demandée au Comité de révision de la planification du Sud-Est pour réduire la marge de retrait de la limite d'une rue 4.5 mètres (14.76 pieds) requis à 1.52 mètres (5 pieds) proposé.*

The applicant is looking to reduce the size of the existing patio and to respect a reasonable setback. In the scenario that the St James street would not be identified and that the rural plan would have provisions for "encroaching permits", this development would be allowed without derogation. Staff finds that this derogation is reasonable considering: / *La requérant cherche à réduire la grosseur de la terrasse existant et de respecter une marge de retrait raisonnable. Dans le scénario que le chemin St James ne serait pas identifié et que le plan rural aurait des provisions pour des "empiètement permis", cette aménagement serait permis sans dérogation. Le personnel juge que cette dérogation est raisonnable étant donné que:*

\*This rectifies an existing situation / *\*Ceci rectifie une situation existante*

\*The setback is reasonable / *\* La marge de retrait est raisonnable*

\*St James street is not developed / *\* Le chemin St James n'est pas développé*

## **Public Notice / Avis public**

Public notices have been circulated to neighbours within 100 m of the property. To date no response from surrounding landowners has been received / *On a distribué des avis publics aux voisins situés à moins de 100 mètres de la propriété. Jusqu'à présent, on n'a reçu aucune réponse des propriétaires voisins.*

## **Legal Authority / Autorité légale**

### **Community Planning Act, SNB 2017, c. 19**

**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*

**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 une 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 that the Southeast Planning Review and Advisory Committee **APPROVES** the derogation to reduce the setback from 14.76 feet (4.5 metres) to 5 feet (1.52 metres) for the attached patio. / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud-Est **APPROUVE** la dérogation pour réduire la marge de retrait de 14.76 pieds (4.5 mètres) à 5 pieds (1.52 mètres) pour une terrasse attachée.*

**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.*