

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, June 26, 2019 / Le mercredi 26 juin, 2019

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

File number / Numéro du fichier : 19-574

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 / Requéant :

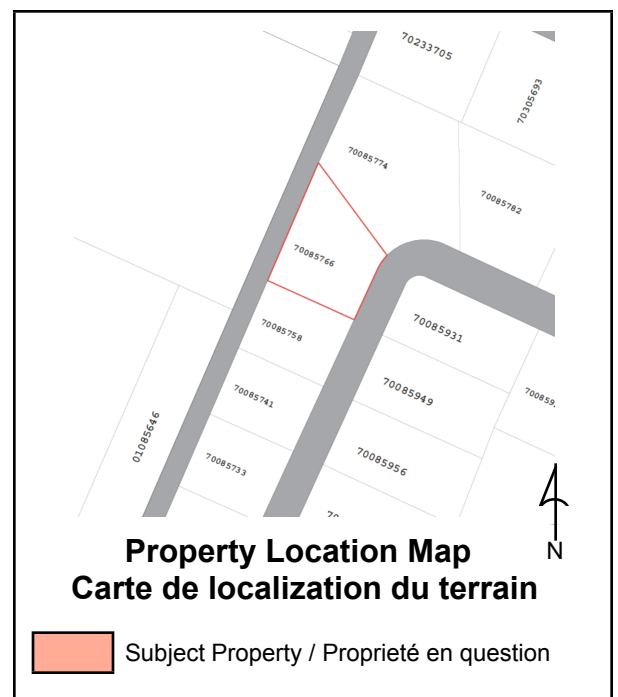
Matthieu Bourque Service Master Restore

Landowner / Propriétaire :

Guy Steve Boudreau

Proposal / Demande :

To vary the maximum height of a wood privacy fence from 0.75 m to 1.8m in the prescribed front yard from Bois-Jolie street. / *Déroger la hauteur maximale d'une clôture résidentielle en bois de 0.75 m à 1.8m de haut dans la cour avant prescrite de la rue Bois-Jolie*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70085766

Lot Size / Grandeur du lot: 3124 m²

Location / Endroit :

16 rue Paul, Communauté Rurale Beaubassin-Est

Current Use / Usage présent :

Résidentiel

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 :

Usages environnants: Résidentiels/ zonages: résidentiels côtiers, Résidentiel Rural

Municipal Servicing / Services municipaux:

None / *Aucun*

Access-Egress / Accès/Sortie :

Rue Paul Street

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 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.*

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

Fences / Clôture

10.15(1) Notwithstanding any other provision in this by-law, and subject to the specific provisions of this section, a fence may be constructed or placed in a yard as long as it remains completely on the inside of the lot. / *Nonobstant toute autre disposition du présent arrêté, et sous réserve des dispositions particulières du présent article, une clôture peut être construite ou placée dans une cour en autant qu'elle est entièrement contenue à l'intérieur du lot.*

10.15(2) The height of a fence in a prescribed front yard shall not exceed 0.75 metre in the case of a fence completely or more than 50% partially opaque, or, in the case of a chain link safety fence through which it is easy to see, two metres in a residential zone (CR, MR, or RR) or 2.5 metres in any other zone. / *La hauteur d'une clôture dans une cour avant réglementaire ne peut pas dépasser 0,75 mètre dans le cas d'une clôture complètement ou partiellement opaque à plus de 50% ou, pour une clôture de protection grillagée permettant de voir facilement au travers, 2 mètres dans une zone résidentielle (RC, RM ou RR) ou 2,5 mètres dans toute autre zone.*

10.15(3) Subject to subsection (2), no fence or wall shall exceed in height: / *Sous réserve du paragraphe (2), nulle clôture ou muret peut avoir une hauteur dépassant*

a) two metres for a residential use; and / *2 mètres pour un usage résidentiel; et*

b) 2.5 metres for any other use. / *2,5 mètres pour tout autre usage.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

The proposal was reviewed internally / *La proposition a été revue à l'interne*

Discussion

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.*

On May 21, 2019, the applicant, Service Master Restore came for a permit request for a wooden residential fence of a proposed height of 1.80 m along Bois-Joli Road at 16 Paul Road in Grand-

Barachois. The configuration of the lot situated between 2 public roads (transversal lot and two front yards), the existing implementation of the residence and the neighborhood, entirely facing Paul Road; the proposed location and the height of the fence would require a derogation to set-up the fence as proposed. The client chose to apply for a derogation. / *Le 21 mai 2019, l'applicant, Service Master Restore est venu faire une demande de permis pour un clôture résidentielle en bois d'une hauteur proposée de 1,80 m située le long de la rue Bois-Joli au 16 rue Paul à Grand-Barachois. La configuration du lot situé entre 2 rues publiques (lot transversal et deux cours avant), l'implantation existante de la résidence et du quartier, entièrement orienté vers la rue Paul; la proposition d'emplacement et la hauteur de la clôture requièrait une dérogation pour implanter la clôture telle que proposé. Le client a choisi d'appliquer pour une dérogation.*

Is it reasonable? / Est-elle raisonnable?

The maximum regulated height in a front yard is 0.75m in the case of an opaque fence to enable drivers to anticipate traffic. It is possible to reach 2m in height in the case of a fence that is “wired so it can easily be seen through”. The applicant wishes to replace an existing fence which was destroyed by bad weather. The current wooden fence blocks off all vehicle access to Bois Joli Road. All transversal lots on Paul Road and Bois Joli Road are organised to consider the front yard on Paul Road and the façade of the Bois Joli Road as back yards (placement of the buildings and accessory construction). In this context, the requested height is reasonable. / *La hauteur maximale dans une cours avant réglementaire est de 0.75 m dans le cas d'une clôture opaque pour permettre aux conducteurs de véhicules d'anticiper le trafic. il est possible d'aller jusqu'à 2 m de haut dans le cas d'une clôture 'grillagée permettant de voir facilement au travers'. L'applicant souhaite remplacer une clôture existante qui a été détruite par les intempéries. la clôture de bois présente empêche de fait tout accès de véhicules à la rue Bois Joli. Tout les lots transversaux sur la rue Paul et la rue Bois Joli sont organisés comme considérant la cour avant sur la rue Paul et la facade sur la rue Bois Joli comme une cour arrière (localisation des bâtiments et construction accessoire). Dans ce contexte, la hauteur demandée est raisonnable.*

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

The standards of installation of residential fences all answer to the same necessity to compromise between the need for privacy and security considerations when it comes to organising the access between the lot and the public road. The fence must not compromise the visibility of traffic at the intersection. The fence indeed blocks access from the lot to the Bois Joli Road. The adjacent lots also have their accesses to Paul Road, i.e. on the other side. The fence, as proposed, does not cause any security issues. The development is desirable for the property. / *Les normes d'implantation des clôtures résidentielles répondent toute à la même nécessité de faire un compromis entre le besoin de vie privée et les considérations de sécurité quand il s'agit d'organiser l'accès entre le lot et la rue publique. la clôture ne doit pas compromettre la visibilité du trafic à l'intersection. La clôture empêche de fait l'accès du lot à la rue Bois Joli. Les lots adjacents ont aussi leurs accès sur la rue Paul, 'cest à dire de l'autre côté. la clôture ainsi proposée ne crée pas de problème de sécurité. Le développement est désirable 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?

The maximum height of fences is defined to avoid security issues in front yards and to allow enough height to guaranty privacy without being considered out of proportion with the residential character of the property. In this case, and in according to the configuration of the land, the proposed fence satisfies the general intentions of the By-Law. / *Les hauteurs maximales des clôtures sont définies pour éviter les problèmes de sécurités dans les cours avants et permettre une hauteur suffisante pour garantir l'intimité sans être considérée comme hors de proportion avec le caractère résidentiel de la propriété. Dans ce cas, et en fonction de la configuration du terrain, la clôture proposée répond aux intentions générales de l'arrêté.*

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

The intentions of the plan concerning the residential usages are to conserve the rural character of developments and apply a uniformity between developments. The intentions of the plan are satisfied. / *Les intentions du plan concernant les usages résidentiels sont de conserver le caractère rural des développements et appliquer une uniformité entre les développement. Les intentions du plans sont respectées.*

Public Notice / Avis public

A notice was sent to lot owners within a 60m radius around the lot in question. / *Un avis est envoyé aux propriétaires ds lots dans un rayon de 60m autour du lot en question.*

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 recommend that the Southeast Regional Service Commission APPROVE the derogation to increase the maximum height of an accessory construction (fence) in the regulatory front yard of Bois Joli Road from 0.75m to 1.8m. / *Les membres du personnel recommandent respectueusement que la commission de services régionaux du Sud-Est APPROUVE la dérogation pour augmenter la hauteur maximale d'une construction accessoire (clôture) dans la cour avant réglementaire de la rue Bois-Joli de 0.75 m à 1.8m*

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.*