

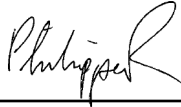
**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, June 26, 2019 / Le mercredi 26 juin, 2019

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

File number / Numéro du fichier : 19-701

From / De :



Phil Robichaud
Development Officer / Agent
d'aménagement

Reviewed by / Révisé par :



Kirk Brewer
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

David Alan Booth

Landowner / Propriétaire :

David Alan Booth

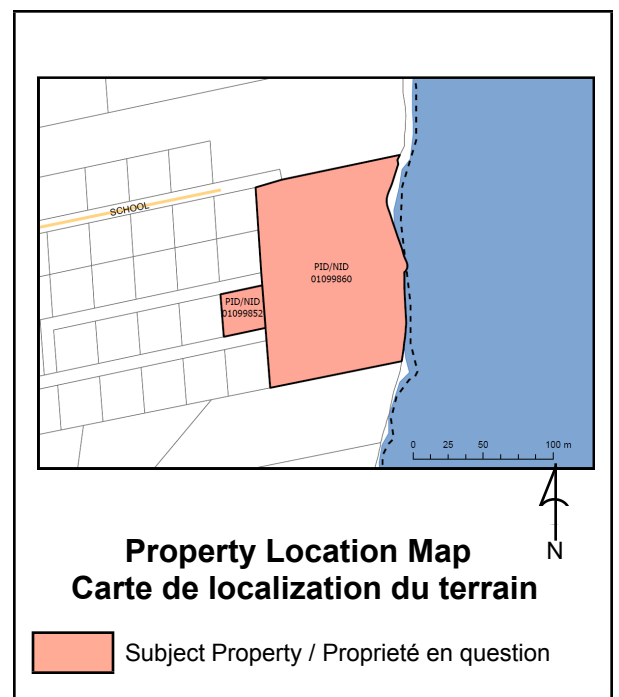
Proposal / Demande :

Variance of section 29.1 / *Demande de dérogation de l'article 29.1*

Variance to increase the maximum height for a new single dwelling unit. / *Dérogation pour augmenter la hauteur maximum pour une nouvelle habitation unifamiliale.*

Required/*requis* : 11 meters/*mètres*

Proposed/*proposé*: 13.71 meters/*mètres*



Site Information / Information du site

PID / NID: 01099860

Lot Size / Grandeur du lot: 8908 m² (+2 acres)

Location / Endroit :

Gilberts Corner (no address assigned), LSD Shediak Cape

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

ER/RE (Environmental Risk/*à risque pour l'environnement*) / R (Residential/*résidentiel*) / SLR/ENM

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding uses: Vacant, single dwelling units, residential / *Usages des environs : vacant, habitation unifamiliale, résidentiels.*

Surrounding zoning: ER/RE (Environmental Risk/*à risque pour l'environnement*) / *Usages des environs : R (Residential/Résidentiel) / SLR/ENM (Sea Level Rise/élévation du niveau de la mer)*

Municipal Servicing / Services municipaux:

None. Private septic and private well / *Aucun. Fosse septique et puit privé.*

Access-Egress / Accès/Sortie :

Unnamed private access connected to Route 134 / *accès privé sans nom connecté à la Route 134*

Policies / Politiques

Beaubassin West Planning Area Rural Plan Regulation / *Règlement établissant un plan rural du secteur d'aménagement de Beaubassin-Ouest*

No relevant policies regarding the height of single dwelling unit buildings / *Aucune politique pertinente concernant la hauteur d'habitation unifamiliales*

16. Conservation of the Physical Environment / Conservation du milieu physique

(d) If it can be demonstrated through ground-truthing by a professional trained in wetland and watercourse delineation that the Environmental Risk zone as demonstrated on Schedule A is inaccurate, it is policy to consider that affected portion of the lot to be the same zone as the remainder of the lot or the adjacent lot. / *S'il peut être démontré grâce à une vérification sur place effectuée par un professionnel ayant une formation en délimitation de terres humides et de cours d'eau que la zone à risque pour l'environnement, en vertu de l'annexe A, est imprécise, on doit alors considérer la partie visée du lot comme étant la même zone que le reste du lot ou le lot adjacent.*

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

Beaubassin West Planning Area Rural Plan Regulation / *Règlement établissant un plan rural du secteur d'aménagement de Beaubassin-Ouest*

29. Height of Buildings / Hauteur des bâtiments

29.1 The height shall not exceed 11 metres for residential use buildings and 15 metres for other use buildings. / *La hauteur ne doit dépasser 11 mètres dans le cas des bâtiments résidentiels et 15 mètres dans le cas des autres bâtiments*

Definition / définition :

“height” means the vertical distance between the finished average ground level and the highest point of the roof surface and/or in a SLR zone, “height” means the vertical distance between the minimal elevation level, 4.3m / *« hauteur » désigne la distance verticale entre le niveau fini moyen du sol jusqu'au point le plus élevé de la surface du toit; dans une zone ENM (élévation du niveau de la mer), « hauteur » désigne la distance verticale entre le niveau d'élévation minimal, soit 4,3 m (CGVD28) jusqu'au point le plus élevé de la surface du toit;*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff was internally consulted with the building inspectors, planners and development officers. Building inspectors had no comments regarding the increase in height. / *Le personnel a été consulté à l'interne avec les inspecteurs en bâtiment, les urbanistes et les agents d'aménagement. Les inspecteurs en bâtiments n'ont fait aucun commentaire sur l'augmentation de la hauteur.*

Discussion

Context/Contexte :

The applicant is proposing to build a new single dwelling unit. The dwelling has three stories and a total of 13.71 meters height from the finished floor elevation to the peak. The total floor area is approximately 4000 square feet (~375 m²). The property is situated on a private access that is connected to Route 134

(see schedules for the location of the property). This is a waterfront lot abutting the Northumberland Strait. The applicant is proposing distances from property lines that exceeds the setback requirements. The required side yard setbacks are 1.5 meters (5 feet). The applicant is proposing at least 15 meters (50 feet) from all property lines (even the future property lines). / Le requérant propose de construire une nouvelle habitation unifamiliale. L'habitation a trois étages et une hauteur totale de 13,71 mètres de la hauteur du plancher fini au sommet. La superficie totale est d'environ 4000 pieds carrés (environ 375 m²). La propriété est située sur un accès privé relié à la route 134 (voir les annexes pour connaître l'emplacement de la propriété). Il s'agit d'un lot riverain attenant au détroit de Northumberland. Le demandeur propose des distances par rapport aux limites de propriété qui dépassent les exigences de marge de retrait. Les marges de retraits nécessaires pour les cours latérales sont de 1,5 mètre (5 pieds). Le demandeur propose d'avoir au moins 15 mètres (50 pieds) de toutes les limites de propriété (même les futures limites de propriété).

The property is in the process of having its boundary modified. A copy of the tentative plan is in the schedules. The site plan submitted is showing the new proposed boundaries. The modified lot will have a surface area of 8908 m² and a width of approximately 79 meters at its widest point and approximately 114 meters deep. There is an existing and a proposed right-of-way on this property. They are not shown on the subdivision plan, but they can be seen on the site plan. The proposed dwelling is respecting the required setbacks from these right-of-ways. / La propriété est en train de modifier ses limites. Une copie du plan de lotissement tentative est dans les annexes. Le plan de site soumis montre les nouvelles limites proposées. Le lot modifié aura une superficie de 8908 m² et une largeur d'environ 79 mètres en son point le plus large et d'environ 114 mètres de profondeur. Il y a un droit de passage existant et proposé sur cette propriété. Ils ne sont pas indiqués sur le plan de lotissement, mais ils peuvent être vus sur le plan de site. Le logement proposé respecte les marges de retraits nécessaires par rapport à ces droits de passages.

Environmental constraints/Contraintes environnementales:

There are several environmental constraints identified on the lot, such as the Environmental Risk Zone, Sea Level Rise Zone and mapped provincially significant wetlands. These will all need to be addressed before the issuance of the permit. The applicant is already in contact with the Department of Environment and Local Government. The proposed location of the dwelling is in the Environmental Risk Zone. This zone does not permit single dwelling units, but as the Conservation of the Physical Environment Policies states: "if it can be demonstrated through ground-truthing by a professional trained in wetland and watercourse delineation that the Environmental Risk zone as demonstrated on Schedule A is inaccurate, it is policy to consider that affected portion of the lot to be the same zone as the remainder of the lot or the adjacent lot". That means if the Department of Environment and Local Government can confirm that no wetland exists on this property, the use will then be permitted. / Plusieurs contraintes environnementales ont été identifiées sur le lot, telles que la zone à risque environnemental, la zone d'élévation du niveau de la mer et les terres humides cartographiées d'importance provinciale. Tous ces problèmes devront être réglés avant la délivrance du permis. Le demandeur est déjà en contact avec le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux. L'emplacement proposé de l'habitation se trouve dans la zone à risque d'environnement. Cette zone ne permet pas les habitations individuelles, mais comme le stipule la politique de conservation du milieu physique: «S'il peut être démontré grâce à une vérification sur place effectuée par un professionnel ayant une formation en délimitation de terres humides et de cours d'eau que la zone à risque pour l'environnement, en vertu de l'annexe A, est imprécise, on doit alors considérer la partie visée du lot comme étant la même zone que le reste du lot ou le lot adjacent. ». Cela signifie que si le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux peut confirmer qu'il n'y a pas de terres humides sur cette propriété, l'utilisation sera alors autorisée.

A DELG employee has gone on site and has done an assessment to determine if a wetland is on the property. Based on communications with DELG, the staff is satisfied that the wetland area as depicted on GeoNB is no longer present. Therefore, based on policy 16(d), the entire property can be considered as a Residential zone, which permits a single-unit dwelling. That being said, the wetland is outside the scope of this height variance request and will not be discussed in detail in this report. / Un employé du DELG s'est rendu sur les lieux et a effectué une évaluation pour déterminer si une terre humide se trouve sur la propriété. D'après les communications avec le DELG, le personnel est convaincu que la zone humide telle que décrite dans GeoNB n'est plus présente. Par conséquent, conformément à la politique 16 (d), la totalité de la propriété peut être considérée comme une zone résidentielle, ce qui permet une habitation unifamiliale. Cela étant dit, la zone humide n'entre pas dans le cadre de cette demande de dérogation de

hauteur et ne sera pas traitée en détail dans le présent rapport.

Height variance request/Demande de dérogation pour la hauteur:

The proposed location of the building is in the Sea Level Rise Zone. This zone predicts the flooded area during a significant storm surge combined with the rising of the sea in a 100 year period. The predicted elevation is 4.3 meters from the reference point called CGVD28. Developments are permitted in this zone with the condition that the habitable floor space of the building is at an elevation of 4.3 meters over the reference point CGVD28. / L'emplacement proposé du bâtiment est dans la zone d'élévation du niveau de la mer. Cette zone prédit la zone inondée pendant une onde de tempête importante combinée avec l'élévation de la mer sur une période de 100 ans. L'élévation prévue est à 4,3 mètres du point de référence appelé CGVD28. Les aménagements sont autorisés dans cette zone à condition que la surface habitable du bâtiment soit à 4,3 mètres d'élévation au-dessus du point de référence CGVD28.

When a proposal is in this zone, the height of a building is determined differently. The height of the building is not calculated from the finished average ground level to the highest point of the roof surface. The height in the Sea Level Rise Zone is calculated from the minimum elevation of 4.3 meters CGVD28 to the highest point of the roof surface. This means buildings in this zone are allowed to be higher than buildings that are not in the Sea Level Rise Zone. / Lorsqu'une proposition se trouve dans cette zone, la hauteur d'un bâtiment est déterminée différemment. La hauteur du bâtiment n'est pas calculée du niveau moyen du sol fini au point le plus élevé de la surface du toit. La hauteur dans la zone d'élévation du niveau de la mer est calculée à partir de l'élévation minimale de 4,3 mètres CGVD28 jusqu'au point le plus élevé de la surface du toit. Cela signifie que les bâtiments de cette zone sont autorisés à être plus hauts que ceux situés en dehors de la zone d'élévation du niveau de la mer.

The permitted height for a residential building in the Beaubassin West Rural Plan shall not exceed 11 meters. The applicant is proposing a height of 13.71 meters from 4.3 meters CGVD28 to the highest point of the roof surface, thus a variance is required for the proposal. As just explained in the previous paragraph, the height of the building from the average ground level to the highest point of the roof will be even higher than this. / La hauteur autorisée pour un bâtiment résidentiel du plan rural de Beaubassin Ouest ne doit pas dépasser 11 mètres. Le demandeur propose une hauteur de 13,71 mètres, allant de 4,3 mètres CGVD28 au point le plus haut de la surface du toit. Une dérogation est donc nécessaire pour la proposition. Comme nous venons de l'expliquer dans le paragraphe précédent, la hauteur du bâtiment du niveau moyen du sol jusqu'au sommet du toit sera encore plus élevée.

Discussion:

When considering a variance, the act requires to consider if the request is reasonable, 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 Rural Plan. There is also a guideline by the province titled "A Guideline for the Processing of Variances to the Requirements of a Zoning or Subdivision Regulation". One of the recommended considerations for variances is to consider if there are special circumstances applicable to the subject property or to the intended use such as shape, topography, location, or surroundings that do not apply generally to surrounding properties or that make it impossible to redesign the project to preclude the need for a variance. / Lors de l'examen d'une dérogation, la loi exige de déterminer si la demande est raisonnable, souhaitable pour le développement d'une parcelle de terrain, d'un bâtiment ou d'une structure et conforme à l'intention générale du plan rural. La province a également publié une ligne directrice intitulée «Ligne directrice pour le traitement des dérogations des exigences d'un règlement de zonage ou de lotissement». L'une des considérations recommandées pour les dérogations est de déterminer s'il existe des circonstances spéciales applicables à la propriété en question ou à l'utilisation envisagée, telles que la forme, la topographie, l'emplacement ou les environs, qui ne s'appliquent généralement pas aux propriétés environnantes ou qui empêchent une nouvelle conception du projet pour exclure le besoin d'une dérogation.

There is only one special circumstance on this property that could potentially make it impossible to redesign the project to preclude the need for a variance. The special circumstance is the fact that the property is in the Sea Level Rise Zone and is required to elevate the dwelling at an elevation 4.3m CGVD28. But, as already discussed, there are already considerations in the Rural Plan for maximum height in the Sea Level Rise Zone to not disadvantage the applicants that are adapting their dwellings to the effect of climate change. Thus, this special circumstance has already been addressed by the Rural

Plan. / Il n'y a qu'une seule circonstance spéciale sur cette propriété qui pourrait rendre impossible au projet d'être omis du besoin d'une dérogation. La circonstance particulière est le fait que la propriété se trouve dans la zone d'élévation du niveau de la mer et qu'elle est requis d'élever le logement à une élévation de 4,3 m CGVD28. Mais, comme cela a déjà été discuté, le plan rural prévoit déjà une hauteur maximale dans la zone d'élévation du niveau de la mer afin de ne pas défavoriser les demandeurs qui adaptent leurs habitations à l'effet du changement climatique. Ainsi, le Plan rural a déjà pris en compte cette circonstance particulière.

Is the variance reasonable? / La variance est-elle raisonnable?

Variances should be minor in nature and the result of a special circumstance that makes it impossible to respect the requirements of the regulation. The applicant could reduce the height of the building or have a flatter roof pitch. The variance request is to accommodate a third floor which is a design choice rather than a requirement for the project. The 2.71 meters height variance increase is not reasonable. / Les dérogation doivent être de nature mineure et résulter d'une circonstance particulière rendant impossible le respect des exigences du règlement. Le demandeur peut réduire la hauteur du bâtiment ou avoir une pente de toit plus plate. La demande de dérogation consiste à aménager un troisième étage, ce qui est un choix de conception et non une exigence du projet. La demande pour augmenter la hauteur de 2,71 mètres n'est pas raisonnable.

Is it desirable for the development of a parcel of land or building or structure? / Est-il désirable pour le développement d'une parcelle de terrain, un bâtiment ou une structure?

The applicant is developing on a property that is identified at risk to the effect of climate change and has been identified as an Environmental Risk Zone. Approving a height variance does not make the land or building more desirable for the development of the parcel of land. / Le demandeur développe sur une propriété qui est identifiée comme étant exposée aux effets du changement climatique et qui a été identifiée comme une zone à risque environnemental. L'approbation d'une dérogation de hauteur ne rend pas le terrain ou le bâtiment plus désirable pour l'aménagement de la parcelle.

Keeping with the general intent of the Rural Plan? / Conformément à l'intention général du plan rural?

The intent of this provision is not written in the policies of the Rural Plan. It could be argued that the height requirement is to answer all proposal in the jurisdiction and a lower maximum height was chosen for smaller lots that are in the same jurisdiction (example Pointe-du-Chêne). Typically, maximum height is to preserve the residential character of the neighbourhood, to protect privacy, to not project shadows/block sunlight on neighbouring properties and for safety in the event the building collapses/burns. That being said, the original intent of the height requirement is not explicitly mentioned. When the Rural plan was adopted, it was decided that 11 meters were a satisfactory maximum height for a new main dwelling. / L'intention de cette disposition n'est pas écrite dans les politiques du plan rural. On pourrait faire argument que l'exigence de hauteur consiste à répondre à toutes les propositions de la juridiction et qu'une hauteur maximale inférieure a été choisie pour les lots plus petits se trouvant dans la même juridiction (exemple, Pointe-du-Chêne). En général, la hauteur maximale consiste à préserver le caractère résidentiel du quartier, à protéger la vie privée, à ne pas projeter d'ombre / à bloquer la lumière du soleil sur les propriétés voisines et à assurer la sécurité en cas de chute ou de brûlure du bâtiment. Cela étant dit, l'intention initiale de l'exigence de hauteur n'est pas explicitement mentionnée. Lors de l'adoption du plan rural, il avait été décidé que la hauteur maximale de 11 mètres était satisfaisante pour une habitation principal.

The requirements for a variance requested by the act has not been met. The staff cannot reasonably recommend that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee approve this variance. / Les conditions requises pour une dérogation demandée par la loi n'ont pas été remplies. Le personnel ne peut raisonnablement pas recommander que le comité de révision de la planification du sud-est approuve cet dérogation.

Public Notice / Avis public

A notice was sent to owners within 100 meters from the subject property. / Un avis a été envoyé aux propriétaires des lots dans un rayon de 100 mètres autour du lot concerné.

Legal Authority / Autorité légale

Community Planning Act 2017 / *Loi sur l'urbanisme 2017*

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. / *b) 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: / *a) régler pour toute zone :*

(iii) the height, number of storeys, ground area, floor area and bulk of buildings and structures, / *la hauteur, le nombre d'étages, la superficie au sol, la surface de plancher et l'encombrement des bâtiments et des constructions,*

Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee refuse the variance request / *Le personnel recommande respectueusement que le révision de la planification du Sud-Est refuse la demande de dérogation.*

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.*