

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, February 26, 2020 / Le mercredi 26 février, 2020

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

File number / Numéro du fichier 20-056

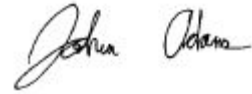
From / De :



Jeff Boudreau

Development Officer / Agent
d'aménagement

Reviewed by / Révisé par :



Joshua Adams

Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

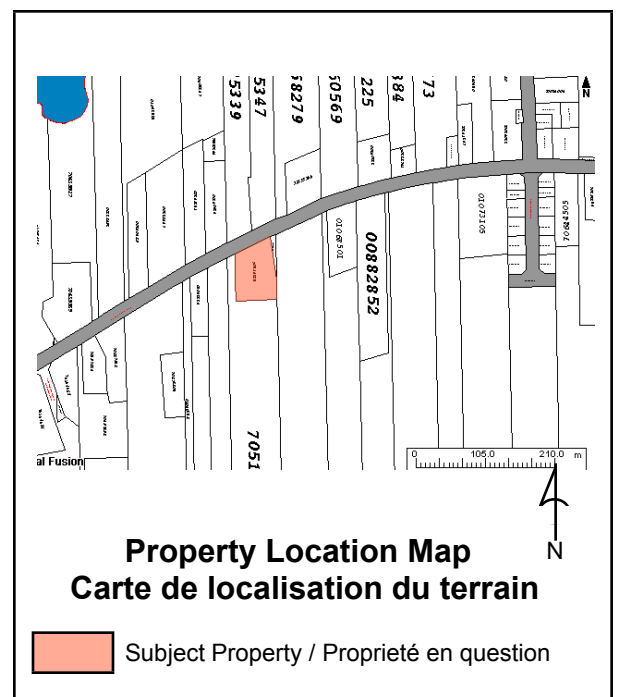
Marc André Brun

Landowner / Propriétaire :

Marc André Brun

Proposal / Demande :

Reduce required setback from a private access for an accessory building from 7.5 meters to 2 meters. / *Reduire la marge de retrait d'un access privé pour un batiments accessoire de 7.5m a 2m*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70514385

Lot Size / Grandeur du lot:

Location / Endroit :

995 Route 133, Communaute Rurale Beaubassin-Est

Current Use / Usage présent :

Residential / *résidentielle*

Zoning / Zonage :

Rural Residential / *résidentielle rurale (RR)*

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Rural, Residential, commercial, Multi residential, and Pits.

Municipal Servicing / Services municipaux:

Public sewer

Policies / Politiques

P) Accesses / Accès

Policies / Principe

Community policy is to encourage the construction of public streets./ *La communauté a pour principe d'encourager la construction de rues publiques.*

It is the policy of the community to recognize that certain developments are serviced by existing private accesses. / *La communauté a pour principe de reconnaître que certains développements sont desservis par des accès privés existants.*

It is the policy of the community to recognize safety issues that are related to the state, maintenance, and clearing of an access and/or street. / *La communauté a pour principe de reconnaître l'enjeu sécuritaire qui est lié à l'état, l'entretien et le déblaiement d'un accès et/ou d'une rue.*

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(1) Subject to the specific provisions of this section and section 10.13, no main building or structure may be placed, erected, or altered so that any part of it: / *Sous réserve des dispositions particulières du présent article et de l'article 10.13, aucun bâtiment principal ni aucune construction principale ne peut être implanté, édifié ou modifié de sorte que toute partie de celui-ci se trouve*

a) is less than: / *à moins de*

(i) 15 metres from the boundary of an arterial or collector highway, or / *15 mètres de la limite d'une route de grande communication ou route collectrice, ou*

(ii) 7.5 metres from the boundary of a street, private access, lane, right-ofway servicing residences, or a highway other than an arterial or collector highway, / *7,5 mètres de la limite d'une rue, d'un accès privé, d'une ruelle, d'un droit de passage desservant des résidences, ou d'une route autre qu'une route de grande communication ou route collectrice,*

10.5(5) Accessory buildings and constructions, with the exception of fences and signs, cannot be installed, erected or modified so that they are:/ *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 regulatory front yard; / *dans la cour avant réglementaire;*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

The case was internally reviewed. / *Le cas fut évalué à l'interne.*

Discussion

On January 9th, an application was received to construct an accessory building at 995 Rt 133. (PID 70514385) The proposed location of the building is 2m from the western property boundary which is currently a private access. / *Le 9 janvier, on a reçu une demande visant à construire un bâtiment annexe sur la propriété située au 995, Route 133 (NID 70514385). L'emplacement proposé du bâtiment se trouve à 2 mètres de la limite ouest de la propriété, qui constitue une voie d'accès privée à l'heure*

actuelle.

The Beaubassin East Rural Community Rural Plan states that no main building or main structure shall be located less than 7.5m (required yard) from a street, private access, lane, or right of way serving a dwelling. It further states that no accessory building shall be located within a required front yard. It is from this provision that a variance is required to reduce the required setback from 7.5m to 2m / *Selon le plan rural de la Communauté rurale Beaubassin-est, aucun bâtiment principal ni aucune structure principale ne doit se trouver à moins de 7,5 mètres (cour requise) d'une rue, d'une voie d'accès privée, d'une voir ou d'un droit de passage lié à un lotissement. De plus, il indique qu'aucun bâtiment annexe ne doit se trouver sur une cour avant requise. En raison de cette disposition, une dérogation est requise afin de réduire le retrait de 7,5 mètres à 2 mètres.*

The document “A Guideline for the Processing of Variances to the Requirements of a Zoning or Subdivision Regulation” issued by the provincial Department of Environment and Local Government assists planning commissions in the delivery of planning services. Under the section Guidelines Respecting Planning Considerations for Variances the following points are made: / Voici des points tirés de l'article « Directives concernant l'étude des dérogations » du document « Directive pour le traitement des dérogations aux exigences d'un règlement de zonage ou sur le lotissement » (publié par le ministère provincial de l'Environnement et des Gouvernements locaux en vue d'aider les commissions de planification à offrir des services en matière de planification) :

1. Generally speaking, variances should be minor in nature. / *En général, les dérogations devraient être de nature mineure.*
2. Staff and commissioners should give consideration to determining that the variance does not compromise the intent of the provisions or standards to such a degree as to render the original standard or provision null. / *Le personnel et les commissaires doivent vérifier si la dérogation ne compromet pas l'esprit de la disposition ou des normes au point de rendre la disposition originale nulle et non avenue.*
3. Staff and commissioners should 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. / *Le personnel et les commissaires doivent vérifier s'il existe des circonstances spéciales s'appliquant au bien-fonds en question ou à l'utilisation prévue comme la forme, la topographie et l'emplacement ou les alentours qui ne s'appliquent pas généralement au bien-fonds à proximité ou qui rendent impossible le réaménagement du projet de façon à éviter le besoin d'une dérogation.*
4. The applicant should provide information in their application to assist staff and commissioners in determining that the applicant has avoided impacts and provided mitigation to the maximum practical extent. / *Dans cette demande, le demandeur doit fournir de l'information pour aider le personnel et les commissaires à déterminer s'il a évité les impacts et prévu des mesures d'atténuation dans la plus grande mesure du possible.*
5. Staff and commissioners should consider that the variance is limited to that necessary for the preservation of a substantial property right or use possessed by other similarly situation property, such as access, but which because of special circumstances, is denied to the property in question. / *Le personnel et les commissaires devraient noter que la dérogation se limite à la mesure nécessaire pour préserver un droit foncier substantiel ou une utilisation détenue par d'autres propriétés semblables, comme l'accès, mais qu'en raison de circonstances spéciales elle est refusée pour le bien-fonds en question.*
6. That granting the variance should not be materially detrimental to the public health or safety or injurious to the property or adjacent property. / *La dérogation accordée ne devrait pas être matériellement néfaste pour la santé ou la sécurité du public ou causer un préjudice au bien-fonds ou au bien-fonds adjacent.*

The development proposes the construction of an accessory building 2m from an existing private access on a lot that is over one acre and has a width of 62m. / Le développement propose la construction d'un bâtiment annexe à 2 mètres d'une voie d'accès privée existante sur un lot d'une superficie de plus d'un

acre et d'une largeur de 62 mètres.

No evidence has been provided showing that it is impossible to adjust or redesign the project to meet the setback requirements of the By-law. Staff is of the opinion that this variance is not reasonable as the development is capable of complying with the requirements of the Bylaw. / *Aucun élément de preuve n'a été présenté afin d'indiquer qu'il est impossible de réajuster ou de reconcevoir ce projet en vue de respecter les exigences en matière de retrait de l'arrêté. Selon le personnel, cette dérogation n'est pas raisonnable, car le développement est en mesure de respecter les exigences de l'arrêté.*

Public Notice / Avis public

Notice was sent to property owners within 100m / *un avis fut envoyé aux propriétaires a 100m du terrain*

Legal Authority / Autorité légale

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

Variations 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.*

Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee refuse the variance to reduce the setback from 7.5m to 2m on PID 70514385 as the request is not reasonable. / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud-Est refuse la dérogation visant à réduire le retrait de 7,5 mètres à 2 mètres pour le NID 70514385, car la demande n'est pas raisonnable.*

Note: This report was written in_ 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 et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues, la langue dans laquelle le rapport a été rédigé a préséance.*