

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

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

File number / Numéro du fichier : 20-1405

From / De :



Phil Robichaud
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Joshua Adams
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

Joseph Ronald Maillet

Landowner / Propriétaire :

Joseph Ronald Maillet

Proposal / Demande :

Variance to reduce rear yard setback for a new single dwelling unit. / *Dérogation visant à réduire le retrait de la cour arrière pour un nouveau logement unifamilial.*

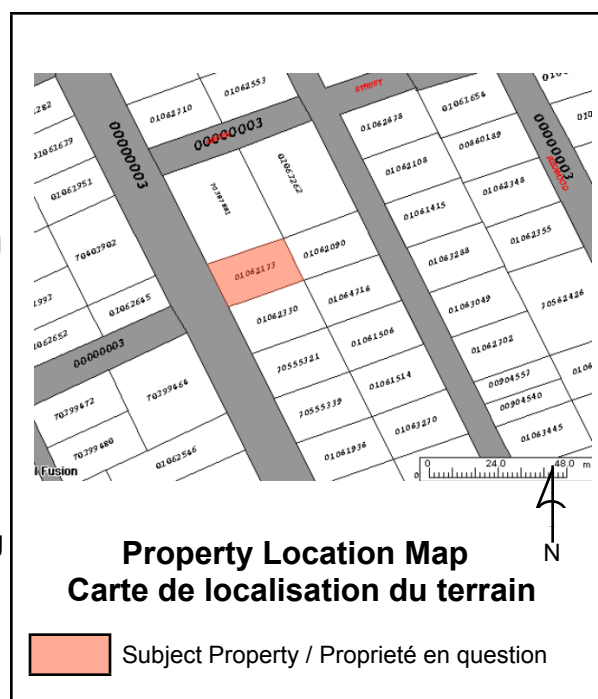
Proposed: 5 meters (16.4 feet) / *Proposé : 5 mètres (16,4 pieds)*

Required: 6 meters (19.7 feet) / *Requis : 6 mètres (19,7 pieds)*

Variance to reduce side yard setback for a new single dwelling unit / *Dérogation visant à réduire le retrait de la cour latérale pour un nouveau logement unifamilial.*

Proposed: 1.2 meters (4 feet) / *Proposé : 1,2 mètres (4 pieds)*

Required: 1.5 meters (4.9 feet) / *Requis : 1,5 mètres*



Site Information / Information du site

PID / NID: 01062173

Lot Size / Grandeur du lot: Area = 464 m², width = ~ 17 meters (56 feet), depth = ~ 27.4 meters (90

Location / Endroit :

95 Belliveau Beach Road, LSD Pointe-du-Chêne

Current Use / Usage présent :

Dwelling

Zoning / Zonage :

PCR (Pointe du Chêne Residential / *Résidentielle Pointe-du-Chêne*)

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding uses: / *usage des environs:* single dwelling units / *habitation unifamiliale*

Surrounding zoning: / *zonage des environs:* PCR (Pointe du Chêne Residential / *Résidentielle Pointe-du-Chêne*)

Municipal Servicing / Services municipaux:

Greater Shediac Sewerage Commission Public Sewer

Access-Egress / Accès/Sortie :

chemin Belliveau Beach Road (Public Street owned and maintained by Department of Transportation)

Policies / Politiques

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

18. Borough Policies and Proposals / *Principes et propositions concernant les arrondissements*

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

Pointe-du-Chêne (including The Bluff) is a coastal region with a strong seasonal identity. The peninsular community was originally designed in 1866 by a subdivision scheme that created small unserviced lots and private streets to accommodate summer cottages. This opened the path for successive subdivision plans in 1936 and 1959 that firmly established Pointe-du-Chêne as a summer recreational destination for locals and tourists alike. / *Pointe-du-Chêne, y compris Belliveau Bluff, est une région côtière ayant une forte identité saisonnière. La communauté péninsulaire a vu le jour en 1866 lors de la mise en place d'un plan de lotissements qui a créé de petits terrains non aménagés et des chemins privés menant à des chalets d'été. Le plan a ouvert la voie à d'autres plans de lotissements en 1936 et en 1959 qui ont établi Pointe-du-Chêne comme destination récréative estivale pour les résidents locaux et les touristes.*

This historical development scheme has resulted in a high density pattern with a mix of private and public streets that are used to access beaches, the Pointe-du-Chêne wharf, and local residences. In the late 1970s, Pointe-du-Chêne was connected to the Greater Shediac Sewer Commission system. These services have since led to a trend of converting what were local summer cottages into full-time residences / *Historiquement, le schéma de développement a donné lieu à un modèle de densité offrant une combinaison de rues privées et publiques utilisées pour accéder aux plages, à la jetée de Pointe-du-Chêne et aux résidences locales. À la fin des années 1970, l'arrondissement de Pointe-du-Chêne a été relié au réseau de la Commission des Égouts Shediac et Banlieues. Depuis, les services offerts ont donné lieu à une tendance de conversion des chalets d'été en résidences permanentes.*

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*

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

28. Location and Number of Buildings and Structures on a Lot (17-BEO-055-05) / *Emplacement et nombre des bâtiments et des constructions sur un lot (17-BEO-055-05)*

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*

(a) is less than / *soit inférieure à :*

(ii) 7.5 metres from the boundary of a street, private access, lane, right-of-way, or highway other than an arterial or collector road, or / *7,5 mètres de la limite d'une rue, d'un accès privé, d'une allée, d'une emprise ou de toute route autre qu'une route à grande communication ou une route collectrice,*

(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;

(c) is within 6 metres of the rear lot line. / soit à l'intérieur d'une distance de 6 mètres de la ligne arrière du lot.

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

A Southeast Regional Service Commission building inspector was consulted regarding the limiting distance of the northern property line (where the building is proposed to be located at a distance of 1.2 meters / 4 feet) / On a consulté un inspecteur en bâtiment de la Commission de services régionaux du Sud-Est en ce qui a trait à la distance limite de la ligne nord de la propriété (où on propose d'installer le bâtiment à une distance de 1,2 mètres, soit 4 pieds).

Discussion

The property owner currently owns a dwelling at 95 Belliveau Beach Road that he uses as seasonal accommodation. The property owner intends to demolish the existing dwelling and build a new permanent dwelling. There are two setback variances for the new dwelling. / À l'heure actuelle, le propriétaire a un logement au 95, chemin Belliveau Beach dont il se sert en tant que logement saisonnier. Le propriétaire prévoit démolir le logement existant et construire un nouveau logement permanent. Ce nouveau logement comprend deux dérogations liées au retrait.

Proposed rear yard setback: 5 meters (16.4 feet) / Retrait proposé de la cour arrière : 5 mètres (16,4 pieds)

Required rear yard setback: 6 meters (19.7 feet) / Retrait requis de la cour arrière : 6 mètres (19,7 pieds)

Proposed side yard setback: 1.2 meters (4 feet) / Retrait proposé de la cour latérale : 1,2 mètres (4 pieds)

Required side yard setback: 1.5 meters (4.9 feet) / Retrait requis de la cour latérale : 1,5 mètres (4,9 pieds)

The existing property is undersized and the property lines are slightly angled which makes it a trapezoid shape and not a square or rectangle. It is more difficult for the proponent to respect the minimum setback established in the Rural Plan. / La propriété existante est trop petite, et les lignes de la propriété sont légèrement obliques, ce qui donne une forme de trapèze à la propriété au lieu d'une forme carré ou rectangulaire. Il est donc plus difficile pour le soumissionnaire de respecter le retrait minimal établi dans le plan rural.

Existing lot size: / Dimension existante du lot :

Width: ~ 17 meters (56') / Largeur : ~ 17 mètres (56 pieds)

Depth: ~ 27.4 meters (90') / Profondeur : ~ 27,4 mètres (90 pieds)

Area: 464 m² / Superficie : 464 m²

Required lot size (Rural Plan): / Dimension requise du lot (plan rural) :

Width: 23 meters (75 feet) / Largeur : 23 mètres (75 pieds)

Depth: 30 meters (100 feet) / Profondeur : 30 mètres (100 pieds)

Area: 690 m² / Superficie : 690 m²

Because the property lines are angled, the corners of the building are not the same distance from the property lines. For the side yard where the variance is required, the furthest corner is respecting the required setback. For the rear yard where the variance is required, the furthest corner is only 1 foot in the required setback. / Comme les lignes de la propriété sont obliques, les coins du bâtiment ne se situent pas à la même distance des lignes de la propriété. Dans le cas de la cour latérale où on demande une dérogation, le coin le plus loin est conforme au retrait requis. Dans le cas de la cour arrière où on demande une dérogation, le coin le plus loin ne se trouve qu'à un pied du retrait requis.

A discussion was had with the building inspector regarding limiting distance where the building is proposed at 1.2 meters (4 feet) from the property line. Limiting distances required in the National Building Code of Canada minimizes the impact between property owners if a fire were to happen. Special attention should be put on this section of the National Building Code if the variances are approved. / *On a eu une discussion avec l'inspecteur en bâtiment concernant la distance limite où on propose d'installer le bâtiment, à 1,2 mètres (4 pieds) de la ligne de la propriété. Les distances limites requises dans le Code national du bâtiment du Canada réduisent l'impact d'un propriétaire foncier à l'autre en cas d'incendie. Si les dérogations sont approuvées, il faut porter une attention particulière à cette section du Code national du bâtiment.*

Guidelines relating to processing variances prepared by the Province of New Brunswick state that variances should generally be minor in nature, have special circumstances that make it impossible to preclude the need for a variance and should follow the general intent of the regulation. Staff is in the opinion that there are special circumstances to the property (angled property lines), that the variance is minor (17%) and that the general intent of the regulation is followed (limiting distance requirements will be respected). / *Selon les lignes directrices liées au traitement des dérogations préparées par la province du Nouveau-Brunswick, les dérogations devraient habituellement être de nature mineure, elles devraient jouir de circonstances exceptionnelles qui empêchent l'exclusion de la nécessité d'une dérogation et elles devraient respecter l'objectif général du règlement. Le personnel est d'avis que cette propriété est dotée de circonstances exceptionnelles (lignes de propriété obliques), que la dérogation est mineure (17 %) et que l'objectif général du règlement est respecté (la dérogation est conforme aux exigences en matière de distance limite).*

Public Notice / Avis public

Notices were sent August 12, 2020 to all neighbouring properties within 100 meters / *Le 12 août 2020, on a envoyé des avis aux propriétaires voisins situés à moins de 100 mètres de la propriété en question.*

Legal Authority / Autorité légale

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

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 :*

(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,*

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 :*

Recommendation / Recommandation

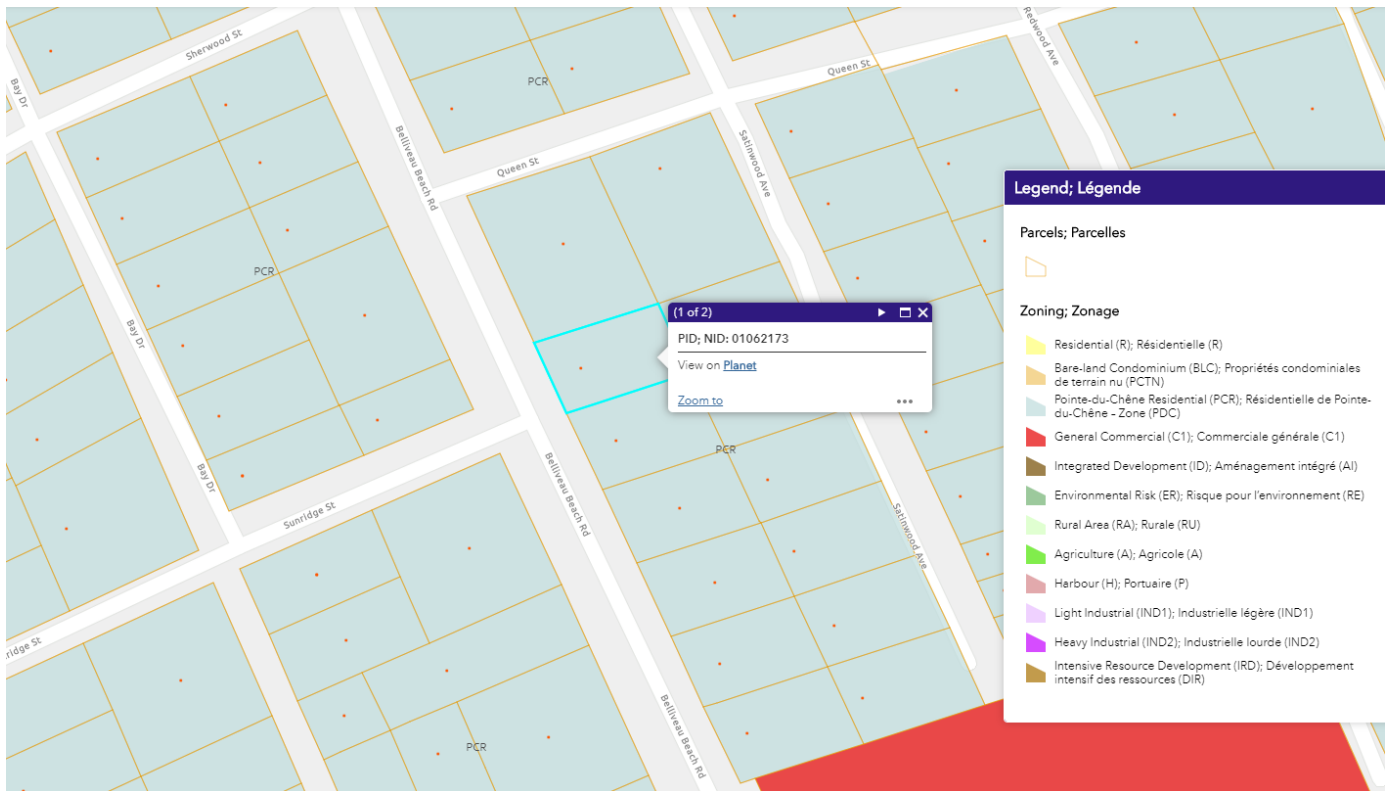
Staff respectfully recommends to the Southeast Planning Review and Adjustment Committee to approve

the variances with the following condition: / Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud-Est approuve les dérogations sous réserve des conditions suivantes :

The final version of the construction plans submitted to the Southeast Regional Service Commission shall demonstrate that the building respects the requirements of subsection 9.10.15. Spacial Separation Between Houses (National Building Code of Canada 2010) before a building and development permit is issued. / *La version définitive des plans de construction soumise à la Commission de services régionaux du Sud-Est doit démontrer que le bâtiment respecte les exigences de la sous-section 9.10.15 du Code national du bâtiment du Canada de 2010 – Séparation spatiale entre les maisons avant qu'on puisse délivrer un permis de construction et de développement.*

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.*

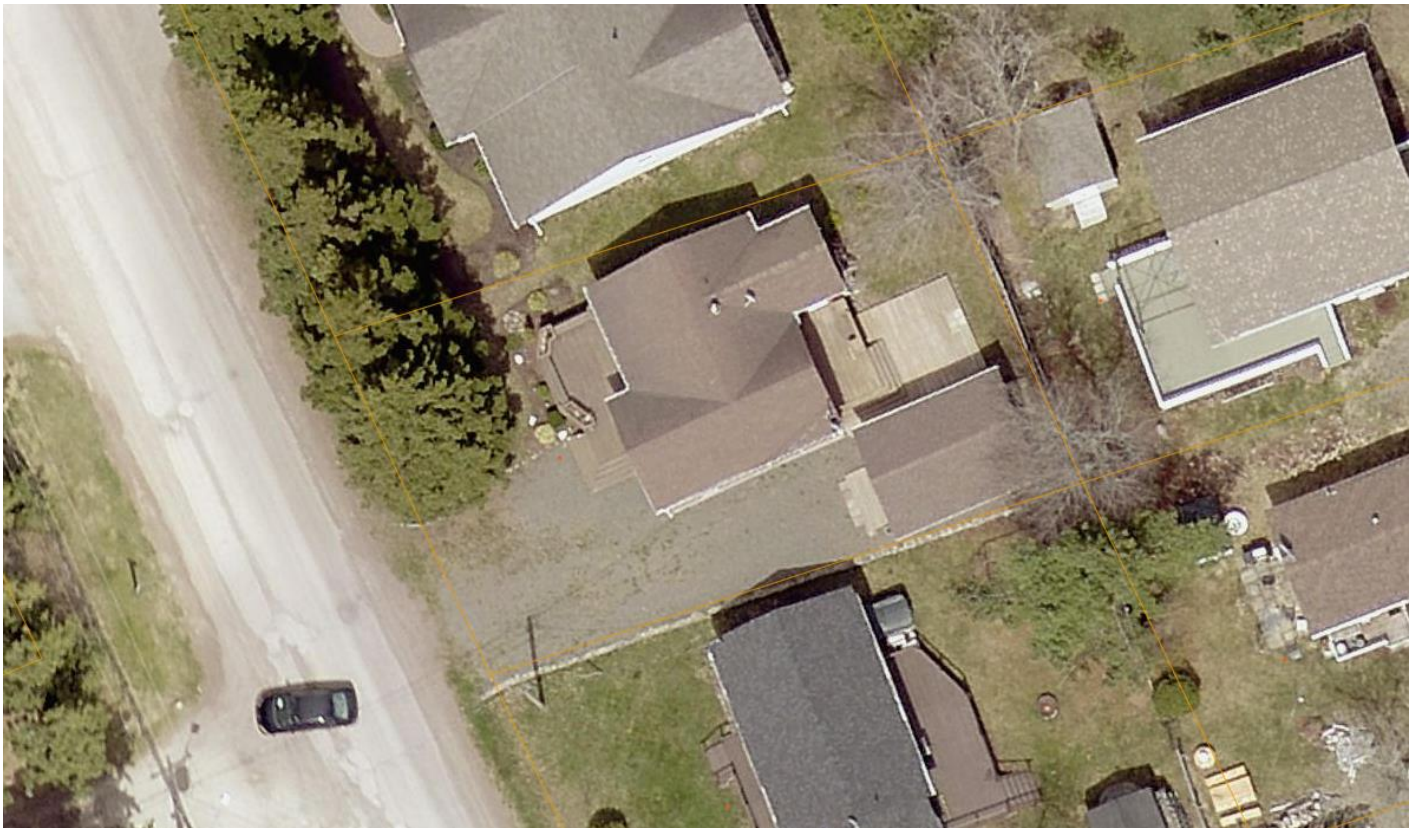
Zoning map / carte de zonage



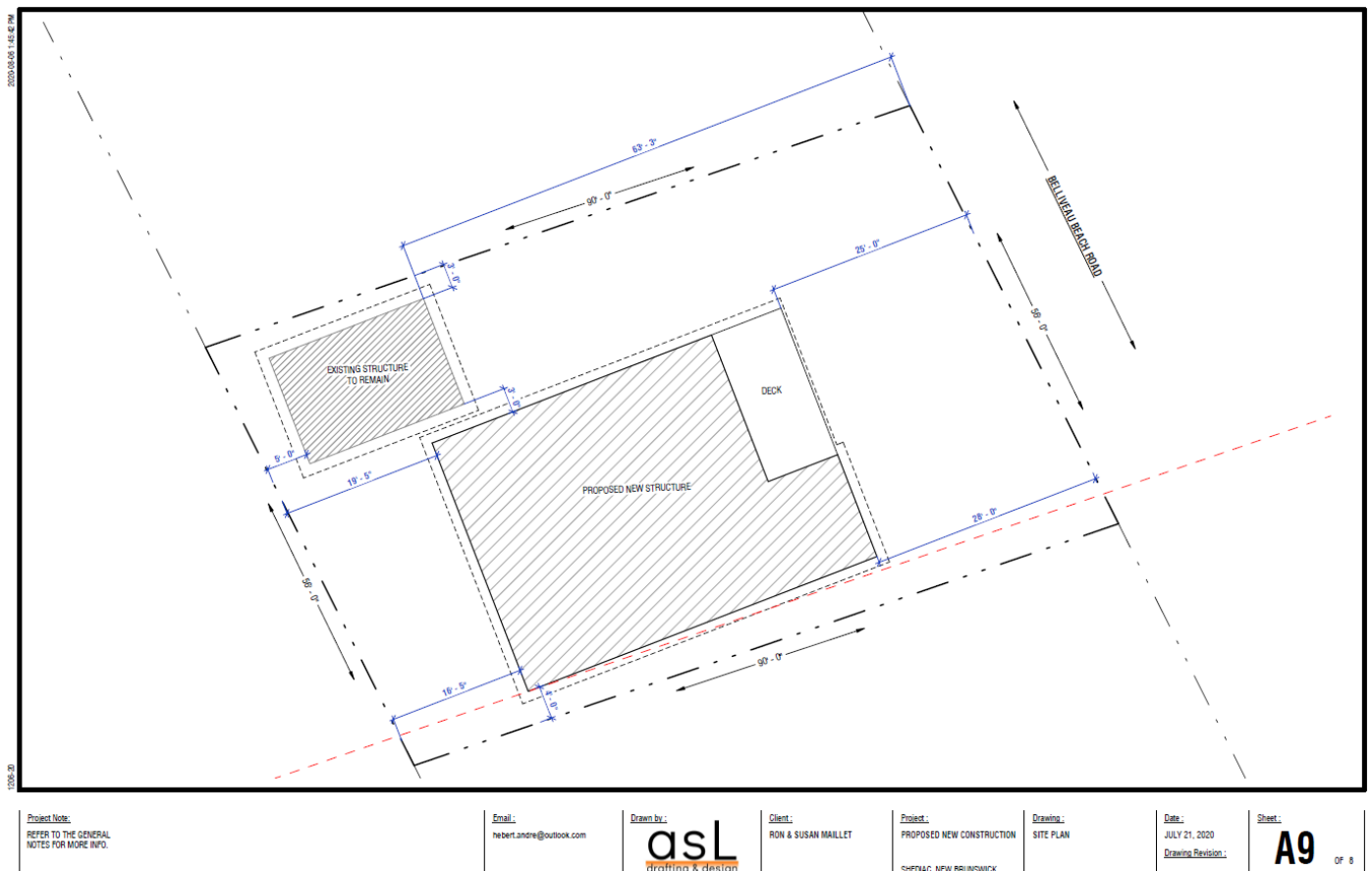
Aerial map / Carte aérienne



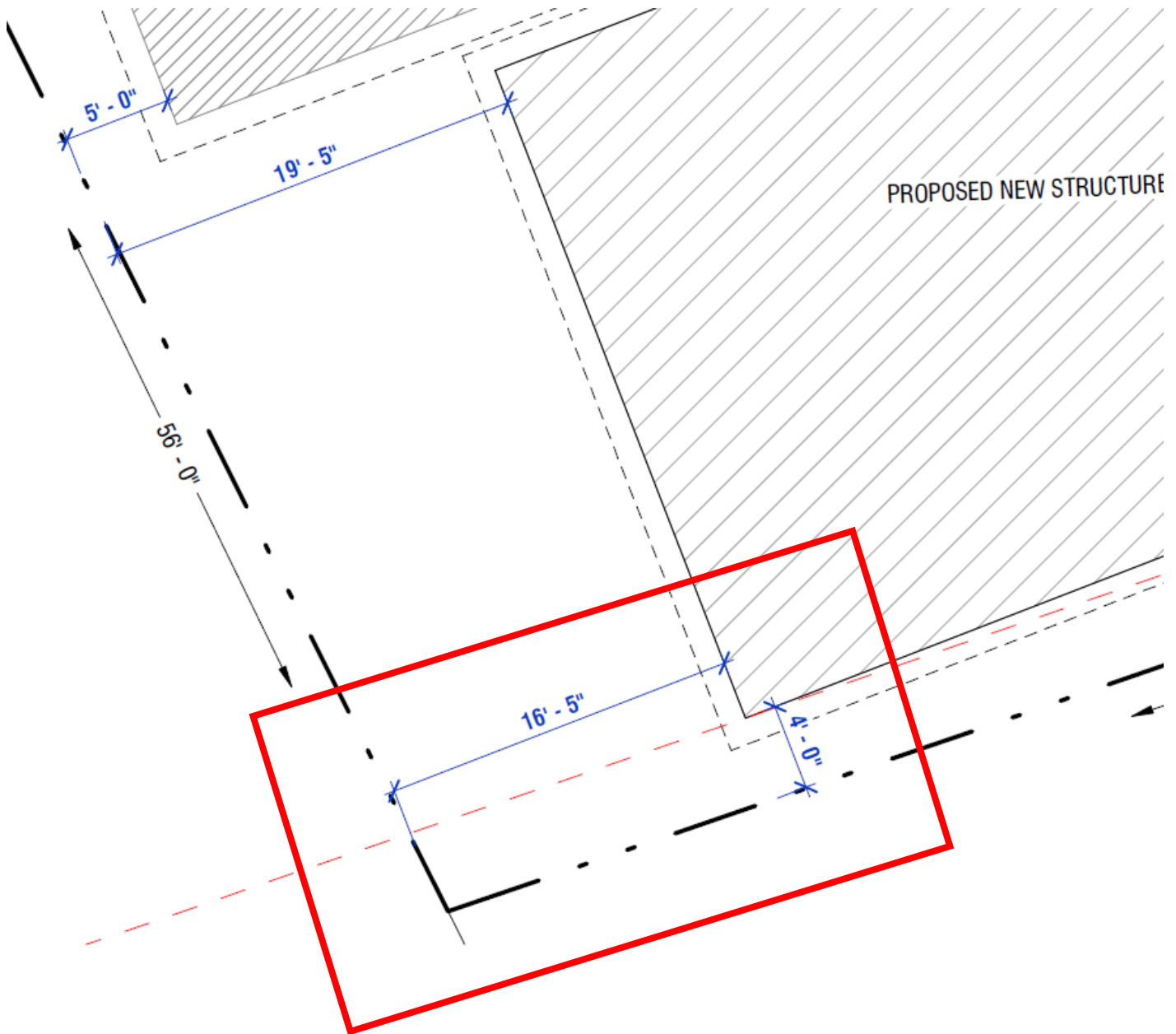
Aerial map 2 / Carte aérienne 2



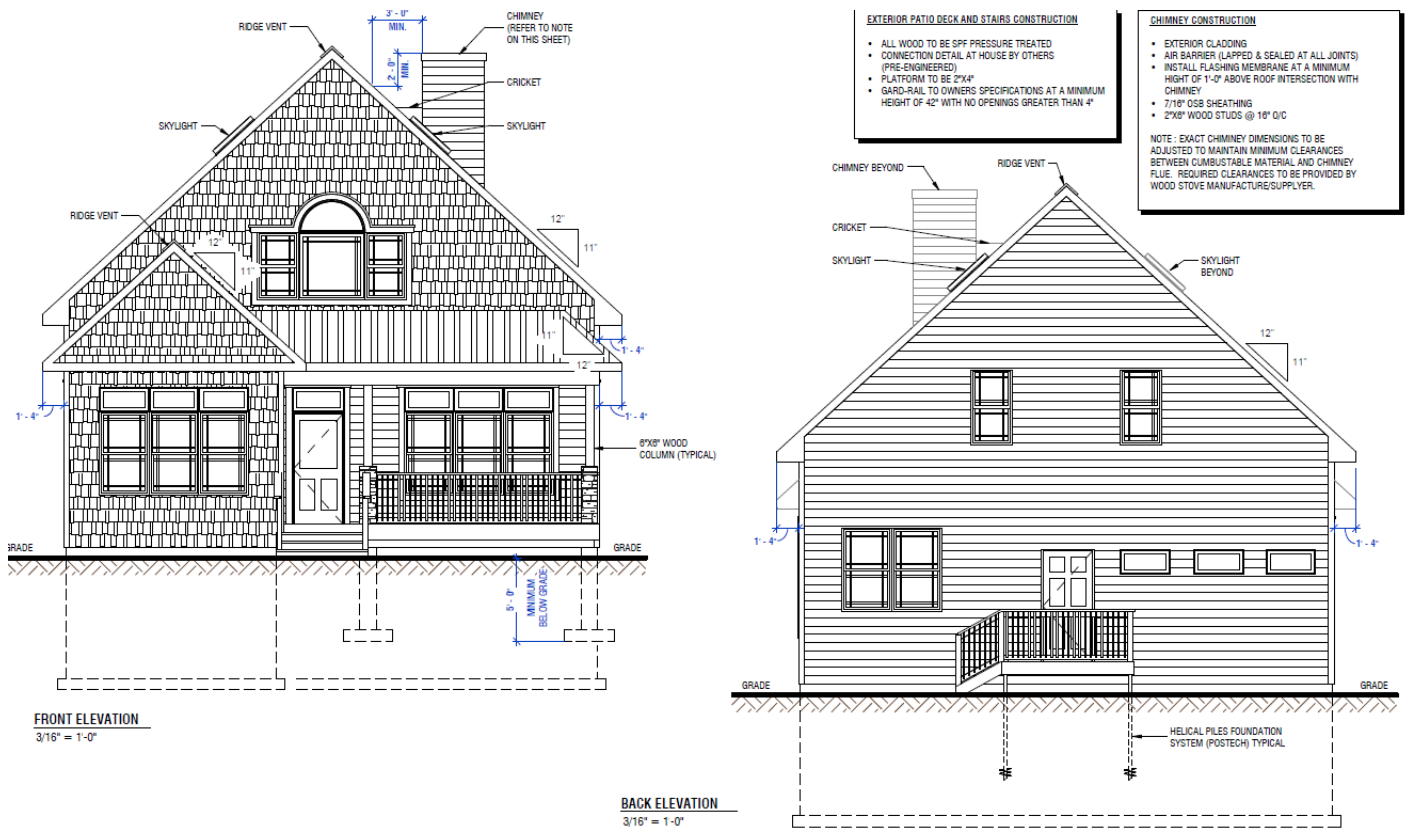
Site plan / Plan de localisation



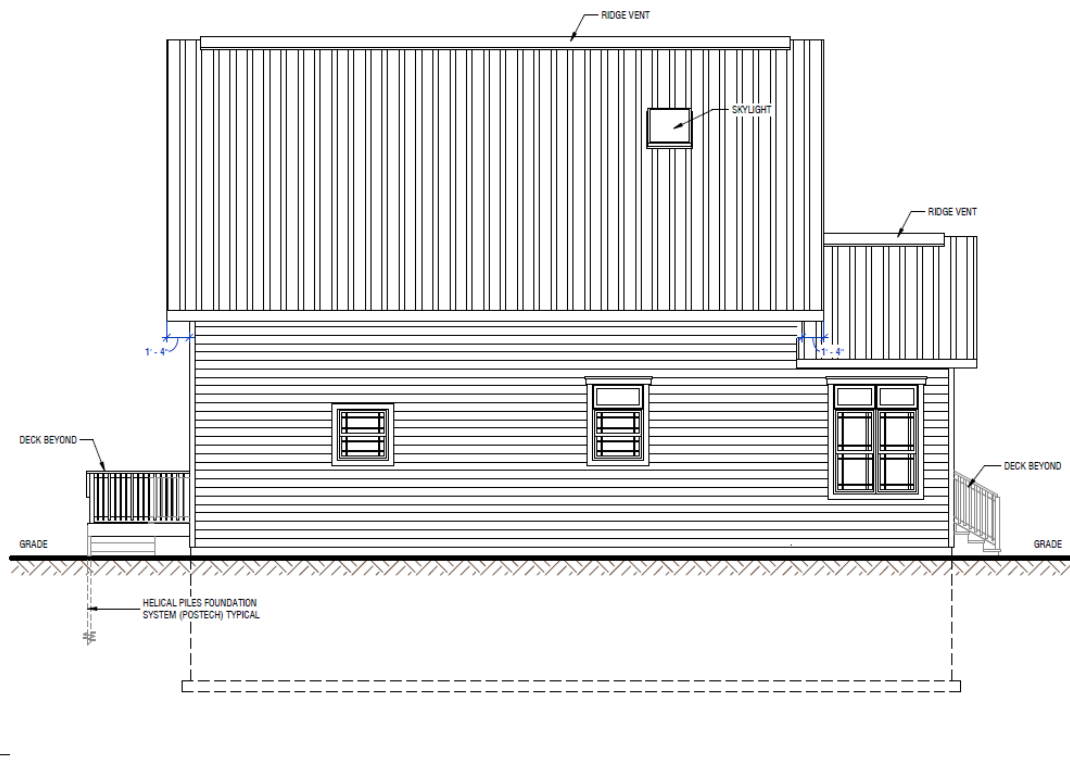
Site plan close view / Plan de localisation vue de proche



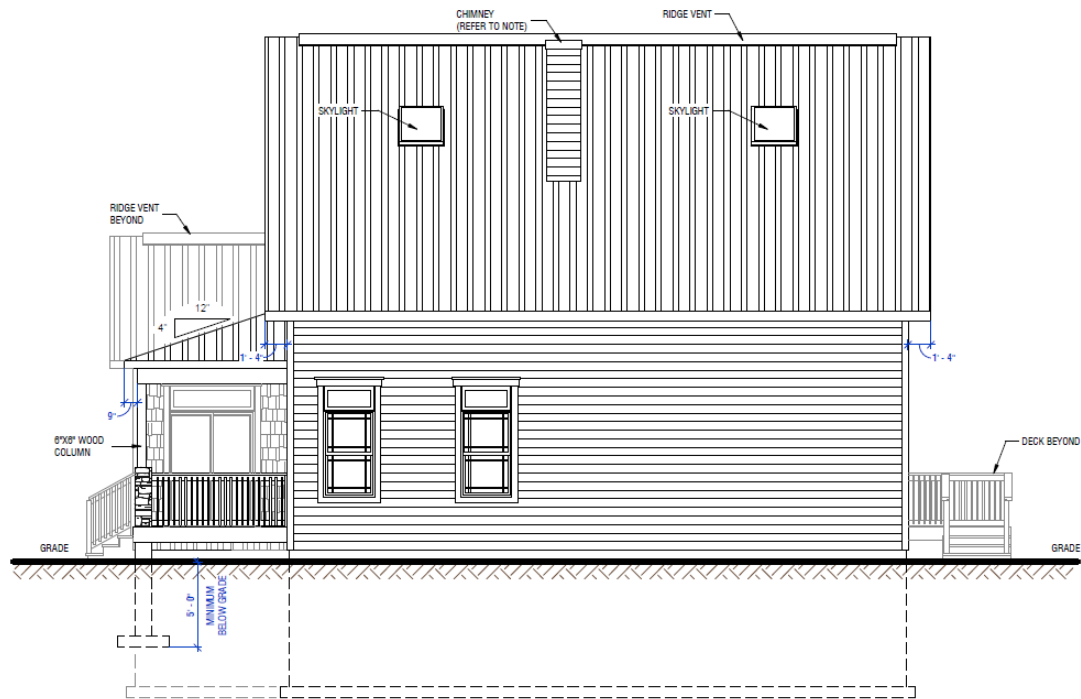
Front and rear elevation of proposed building / Vue d'élévation de devant et de l'arrière du bâtiment proposé



Side elevation of proposed building / Vue d'élévation du côté du bâtiment proposé



Side elevation of proposed building / Vue d'élévation du côté du bâtiment proposé



RIGHT ELEVATION
 3/16" = 1'-0"

Site photos

East (showing existing dwelling to be demolished) / Est (démontrant l'habitation unifamiliale existante qui a va être démolis)





Showing yard to the North / Démontrant le a cour à le nord



Variance Request: 95 Belliveau Beach Road - New Single Dwelling Home

- Variance to reduce side yard set back to 4 feet for a new single primary dwelling unit
- Variance to reduce rear yard setback to 17 feet. (recommended 20')

Current situation:

1. The lot size is 56 X 90, a cottage has occupied the lot since 2002, (current cottage size is 31' x 36')
2. The surveyed Property Lot is at an angled to the Belliveau Beach road, therefore when trying to align and square the house to the road, the side of the house to the property line measures differently at the front versus the back, for example the side line at the back of proposed building measures 4' to the property line, while the side line at the front of building measures 9' to the property line.
3. Given the angled layout of the lot, a portion of the lot is unusable when trying to align the proposed structure with the road. The newly proposed structure is 32' x 36', with a bump out breakfast nook, for a total overall wall length on the left side to 45'
4. The setback in the front of the proposed structure is 28' from the front line on the left side and 25' set back on the right side. This aligns with the neighbour's property, (also a year round home), and also clear the location of the "water well" (located at the left front of the property). This 28' set back also gives a few feet of space between the large healthy mature trees and the proposed structure, and allowing a small amount of space for anticipated growth.
5. The setback in the back has a similar situation where the back corner (left side) is closer to the back property line and is measuring ~17', while the right corner measures ~20' from the back property line.
6. The property lot had been raised in 2002 to be level with the road as well as level with our neighbour on the left, however the lot is 3' higher to the neighbour on the right (a stone wall that was built in 2002 on the right). The proposed building structure is to be a year round home and therefore the width of the driveway is essential to maintain a safe environment for exiting the car on both sides during all seasons.

Summary:

Given the unusual shape and the smaller size of the lot, this is why we are requesting a variance, and if approved would allow us to build a small retirement home, while maintaining a safe access to the driveway.