

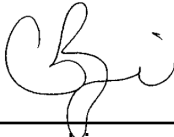
**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, November 25, 2020 / Le mercredi 25 novembre, 2020

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation


File number / Numéro du fichier 20-2145

From / De :



Chloe Berezowski
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Lori Bickford
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

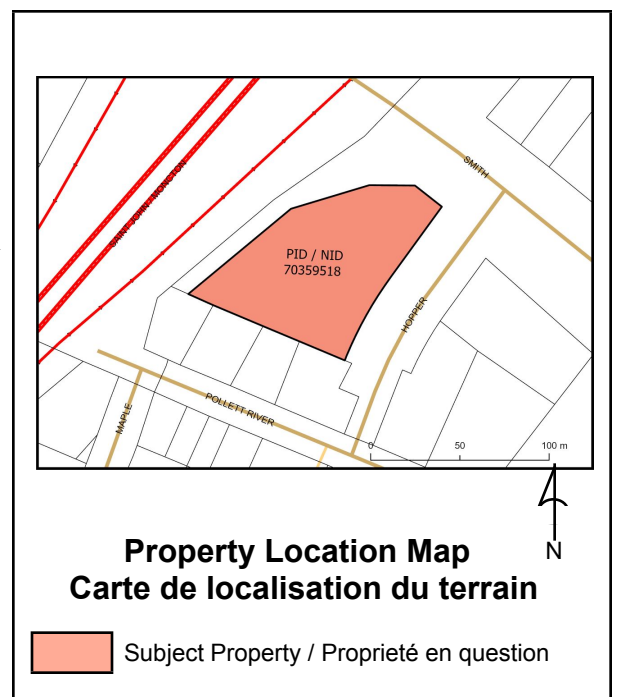
Angela Nicholson

Landowner / Propriétaire :

Village of Petiscodioc

Proposal / Demande :

Variance request to reduce the minimum flankage yard setback from 7.5m to 6.08m to accommodate an addition to the existing building /
Demande de dérogation visant à réduire le retrait de la cour de flanc de 7,5 mètres à 6,08 mètres pour permettre l'ajout d'un agrandissement à un bâtiment existant



Site Information / Information du site

PID / NID: 70359518

Lot Size / Grandeur du lot: 7245 sq m

Location / Endroit :

5 Hooper Lane, Village of Petiscodioc / Village de Petiscodioc

Current Use / Usage présent :

General Commercial (GC)

Zoning / Zonage :

General Commercial (GC)

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

General Commercial (GC), Residential (R)

Municipal Servicing / Services municipaux:

Public Sewer

Access-Egress / Accès/Sortie :

Hooper Lane

Policies / Politiques

Village of Petiscodiac Rural Plan / Rural plan du Village de Petiscodiac

Policy / Principes

5 It is policy to establish a General Commercial (GC) Zone as shown on attached Schedule “A”. Future highway commercial development may be considered through the rezoning process on properties abutting the Route 1 Interchange and portions of roads providing immediate access to Route 1. / *Il est établi comme politique de mettre en place une zone commerciale générale (CG), tel qu’indiqué dans l’annexe A. Dans le cadre du processus de rezonage, on peut envisager le développement commercial routier futur sur les propriétés situées le long de l’échangeur de la Route 1 et les parties de routes donnant un accès immédiat à la Route 1.*

6 It is policy to direct the development of vehicle-oriented uses to the vicinity of the Route 1 Interchange. / *Il est établi comme politique d’orienter le développement des usages liés aux véhicules à proximité de l’échangeur de la Route 1.*

Proposal / Propositions

3 In considering rezoning to the General Commercial (GC) Zone, it is proposed to have regard for: / *En ce qui a trait au rezonage de la zone commerciale général (CG), il est propose de tenir compte des éléments suivants :*

(a) impact on established residential areas; / *l’incidence sur les secteurs résidentiels établis;*

(b) proximity to existing commercial zones; / *la proximité aux zones commerciales existantes;*

(c) the location and access to off street parking and the design of the parking lot layout and stormwater management; / *l’emplacement du stationnement hors rue et l’accès à ce stationnement ainsi que la conception de l’aménagement du stationnement et de la gestion des eaux pluviales;*

(d) provisions for adequate site grading and landscaping in respect of the impact on neighbouring properties; / *les dispositions pour le bon nivellement du terrain et l’aménagement paysager pertinent du site en ce qui concerne les répercussions sur les propriétés voisines;*

(e) the design of the proposed development in terms of: / *la conception du développement proposé en ce qui a trait :*

(i) building height, / *à la hauteur du bâtiment,*

(ii) setback, / *au retrait,*

(iii) building separation distances, / *aux distances de séparation du bâtiment,*

(iv) the availability of adequate water supply, and / *à la disponibilité d’un approvisionnement en eau adéquat,*

(v) the availability and adequacy of municipal services. / *à la disponibilité d’un approvisionnement en eau adéquat,*

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

Village of Petiscodiac Rural Plan / Rural plan du Village de Petiscodiac

Definitions / Définitions

YARD, FLANKAGE means the side yard of a corner lot, which side yard abuts a street, and “required flankage yard” or “minimum flankage yard” means the minimum side yard required by this By-law where such yard abuts a street. / *La COUR DE FLANC désigne la cour latérale d’un lot d’angle, la cour latérale qui donne sur une rue. La cour de flanc requise ou la cour de flanc minimale désigne la cour latérale minimale requise par le présent arrêté qui donne sur une rue.*

3.12 Permitted Encroachments / Empiètements permis

Every part of any yard required by this By-law shall be open and unobstructed by any structure except to permit uses or encroachments subject to the following provisions: / *Chaque partie d'une cour requise par le présent arrêté doit être ouverte et dégagée de toute structure, sauf pour permettre des usages ou des empiètements sous réserve des dispositions suivantes :*

(a) Uncovered patios, walkways, wheelchair ramps, lifting devices, or steps may be located in any yard to provide access to the first storey entrance; / *Les terrasses extérieures, les passerelles, les rampes pour fauteuils roulants, les appareils de levage ou les marches peuvent être installés dans n'importe quelle cour pour donner accès à l'entrée du premier étage;*

(b) There may be erected or maintained in any yard, the usual projections of sill, cornices, eaves, gutters, chimneys, pilasters, canopies, or other architectural features, provided that no such structure or feature shall project more than 0.6 metres into any required yard; / *Dans n'importe quelle cour, on peut ériger ou maintenir les saillies habituelles de seuil, les corniches, les avant-toits, les gouttières, les cheminées, les pilastres, les auvents ou d'autres éléments architecturaux, à condition qu'aucune structure ou qu'aucun élément ne fasse saillie de plus de 0,6 mètres dans une cour requise;*

(c) Window bays and solar collectors may be permitted to project not more than 0.9 metres from the main wall into a required front, rear, or flankage yard; / *Les baies vitrées et les capteurs solaires peuvent être autorisés à faire saillie à moins de 0,9 mètres du mur principal dans une cour requise avant, arrière ou de flanc;*

(d) Exterior staircases, balconies, verandas and sun decks shall be permitted to project a maximum of 2 metres into any required front or flankage yard; and / *Les escaliers extérieurs, les balcons, les vérandas et les terrasses peuvent être autorisés à faire saillie à une distance maximale de 2 mètres dans une cour requise avant ou de flanc;*

(e) The provisions of this Section shall not restrict the location of ornamental planting, swimming pool enclosures, or landscaping in any yard, with the exception of the sight triangle provision of this By-law, unless otherwise indicated in this By-law. / *Les dispositions du présent article ne doivent pas restreindre l'emplacement des plantations ornementales, des enclos de piscine ou de l'aménagement paysager dans une cour à l'exception de la disposition liée au triangle de visibilité du présent règlement, sauf indication contraire contenue dans le présent règlement.*

3.16 Setbacks / Retraits

Notwithstanding all other setback regulations provided by this by-law, a building or structure may be placed, erected, or altered so that it is as close to the street line as: / *Nonobstant tous les autres règlements en matière de retrait prévus par le présent arrêté, un bâtiment ou une structure peut être installé, érigé ou modifié de sorte qu'il se trouve à la distance suivante du tracé de rue :*

(a) where there is a building or structure on both sides and within 30 metres thereof, the mean of the distance between the street line and the adjacent buildings may be used as the established front yard setback; / *s'il y a un bâtiment ou une structure des deux côtés et à moins de 30 mètres, la moyenne de la distance entre le tracé de rue et les bâtiments adjacents peut être utilisée en tant que retrait de cour avant;*

(b) where there is a building or structure within 30 metres of one side only thereof, the mean of the front or flankage yard distance and the distance between the street line and the adjacent building may be used as the established front yard setback. / *s'il y a un bâtiment ou une structure à moins de 30 mètres d'un seul côté, la moyenne de la distance de la cour avant ou de la cour de flanc et la distance entre le tracé de rue et le bâtiment adjacent peuvent être utilisées en tant que retrait de cour avant.*

4.3 General Commercial (GC) Zone / Zone (CG) commerciale générale

General Commercial Zone Provisions / Dispositions liées à la zone commerciale générale

4.3.3 Within any General Commercial Zone, no development shall be permitted and no main building or structure may be located on a lot unless it meets the following standards: / *Au sein d'une zone commerciale générale, aucun développement n'est permis et aucune structure ni aucun bâtiment principale ne peut se trouver sur un lot, sauf s'il répond aux normes suivantes :*

Serviced Lots / Lots dotés de services :

Minimum front or flankage yard: 7.5 metres / *Cour avant ou cour de flanc minimale de 7,5 mètres*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

The Village of Petitcodiac was contacted for consultation, with no issues on the development. / *Le village de Petitcodiac a été contacté pour consultation, sans aucun problème de développement*

The file was reviewed and discussed internally by staff. / *Le personnel a examiné ce dossier et il en a discuté de façon interne.*

Discussion

A building permit application was received for a 213.68 square meter addition to the Maritime Motorsports Hall of Fame to accommodate additional vehicle storage and show space. During the review, it was noted that the addition encroached 1.42m into the flankage yard along Hooper Lane. In speaking with the applicant, decreasing the size of the addition was discussed, however the applicant stated it would prohibit having the amount of space needed for the vehicles, and the applicant decided to apply for the variance. / *On a reçu une demande de permis de construction pour un agrandissement de 213,68 mètres carrés au bâtiment de Maritime Motorsports Hall of Fame afin de permettre un entreposage supplémentaire de véhicules et un espace d'exposition. Au cours de l'examen, on a mentionné que l'agrandissement empiète de 1,42 mètre sur la cour de flanc située le long de la voie Hooper. On a communiqué avec la demandeuse et on a discuté de la possibilité de réduire la taille de l'agrandissement. Toutefois, la demandeuse a indiqué qu'une telle réduction lui empêcherait d'avoir l'espace suffisant nécessaire pour les véhicules, et elle a décidé de soumettre une demande de dérogation.*

In the context of evaluating a variance, the Community Planning Act establishes the following criteria, or test, to evaluate the variance requests: / *Dans le cadre de l'évaluation d'une dérogation, la Loi sur l'urbanisme établit les critères suivants en vue d'évaluer les demandes de dérogation :*

Is it reasonable? / La dérogation est-elle raisonnable?

The addition would be 1.42 m into the flankage yard. Section 3.16 allows for the mean distance of the properties surrounding a parcel to establish a setback. As the parcel is adjacent to a large public right of way (approximately 17m), the property line is already further setback than the adjacent parcels. With the flankage yard being 7.5m from the property line in addition to the approximate 17m public right of way, an encroachment of 1.42m into the flankage yard would not be a significant impact on the streetscape, therefore it is reasonable. / *L'agrandissement empièterait de 01,42 mètres sur la cour de flanc. Selon l'article 3,16, la distance moyenne des propriétés entourant une parcelle de terrain est utilisée pour établir un retrait. Comme la parcelle est adjacente à un grand droit de passage public (d'environ 17 mètres), la ligne de la propriété se trouve déjà plus en retrait que celle des autres parcelles. Étant donné que la cour de flanc est située à 7,5 mètres de la ligne de la propriété en plus du droit de passage public d'environ 17 mètres, un empiètement de 1,42 mètre sur la cour de flanc n'a pas d'incidence considérable sur le paysage de rue. Par conséquent, cette dérogation est raisonnable.*

Is it desirable for the development? / La dérogation est-elle souhaitable pour le développement?

Given the shape of the parcel and building placement, the location of the addition is most suited there. The 1.42m of the addition that is being requested allows for the applicant to meet their vehicle storage requirements without negatively affecting the required parking and landscaping. This is desirable for the development. / *En raison de la forme de la parcelle de terrain et de l'endroit où le bâtiment est situé, l'agrandissement est plus approprié à cet endroit. La dérogation demandée de 1,42 mètres pour l'agrandissement permet à la demandeuse de respecter les exigences en matière d'entreposage de véhicules sans avoir une incidence néfaste sur le stationnement et l'aménagement paysager requis. Cette dérogation est donc souhaitable pour le développement.*

Does it meet the intent of the bylaw? / La dérogation respecte-t-elle l'objectif de l'arrêté?

The Rural Plan allows some alleviation from setback requirements through infilling clauses, which speaks to the intent of the bylaw to allow some flexibility to the setbacks. As this will not be significantly impacting the streetscape or neighbouring properties, this intent is met. / *Le plan rural permet une certaine atténuation des exigences en matière de retrait par l'entremise de clauses de remplissage, ce qui illustre l'objectif de l'arrêté qui consiste à permettre une certaine flexibilité aux retraits. Comme la dérogation n'aura pas d'incidence considérable sur le paysage de rue ou les propriétés voisines, l'objectif du plan rural est respecté.*

Public Notice / Avis public

Public notice was sent to neighbouring properties within 60m on Tuesday, November 10. / *Le mardi 10 novembre 2020, on a envoyé un avis aux voisins situés à moins de 60 mètres de la propriété*

Legal Authority / Autorité légale

Community Planning Act / *Loi sur l'urbanisme*

Variances from zoning by-law / *Dérogations à l'arrêté de zonage*

53(2)(a)(v) the placement, location and arrangement of buildings and structures, including their setting back from the boundaries of streets .../ *l'implantation, l'emplacement et la disposition des bâtiments et des constructions, y compris leur édification en retrait des alignements de rues...*

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 recommends the Southeast Planning Review and Adjustment Committee approve the variance to reduce the front yard setback from 7.5m to 6.08m for an addition to an existing commercial building. / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud-Est approuve la dérogation visant à réduire le retrait de la cour avant de 7,5 mètres à 6,08 mètres pour ajouter un agrandissement à un bâtiment commercial existant.*

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.*

From: [Janice Conley](#)
To: [Chloe Berezowski](#)
Subject: RE: maritime motorsport request for variance
Date: November 8, 2020 10:46:53 AM

Hi Chloe

Just wanted to let you know Council and the works department saw no issues with the newest plans for the addition on the Maritime Motorsport Hall of Fame.

Thank You,

Janice Conley, Municipal Clerk

Village of Petitcodiac, PO Box 2507, 63 Main St
Petitcodiac, NB E4Z 6H4
Tel: 506 756-3140 Fax: 506 756-3142
vop@nbnet.nb.ca

From: Chloe Berezowski <chloe.berezowski@nbse.ca>
Sent: October 26, 2020 11:53 AM
To: Janice Conley <vop@nbnet.nb.ca>
Subject: RE: maritime motorsport request for variance

Thank you! And yes, sorry, I meant to include that – the new design will require a variance for the flankage yard setback to be reduced from 7.5m to 6.08m.

From: Janice Conley <vop@nbnet.nb.ca>
Sent: October 26, 2020 11:49 AM
To: Chloe Berezowski <chloe.berezowski@nbse.ca>
Subject: RE: maritime motorsport request for variance

I've received the new drawings and will confirm with Council and the Works Department. Will this new approach also require a variance?

Thank You,

Janice Conley, Municipal Clerk

Village of Petitcodiac, PO Box 2507, 63 Main St
Petitcodiac, NB E4Z 6H4
Tel: 506 756-3140 Fax: 506 756-3142
vop@nbnet.nb.ca

From: Chloe Berezowski <chloe.berezowski@nbse.ca>
Sent: October 26, 2020 9:05 AM
To: Janice Conley <vop@nbnet.nb.ca>

Subject: RE: maritime motorsport request for variance

Hi Janice,

Angela sent me a new revision for the proposal. I've attached it for review. Please let me know if you have any questions or concerns.

Thank you,

Chloë

From: Janice Conley <vop@nbnet.nb.ca>
Sent: October 20, 2020 10:56 AM
To: Chloe Berezowski <chloe.berezowski@nbse.ca>
Cc: Village of Petitcodiac <vop@nbnet.nb.ca>
Subject: maritime motorsport request for variance

Hi Chloe

Our works department went to the building site for the proposed expansion of the Maritime Motorsport Hall of Fame and determined that if they build the structure as outlined in their plans they would be building over top of the sewer lines. Angie indicated she is going to send another option for the location of the expansion.

Thank You,



PARKING SUMMARY:

EXISTING PARKING	33 REGULAR PARKING STALLS
TOTAL	33 REGULAR PARKING STALLS
PROPOSED PARKING	23 REGULAR PARKING STALLS
TOTAL	23 REGULAR PARKING STALLS
	2 ACCESSIBLE PARKING STALLS
TOTAL	25 ACCESSIBLE PARKING STALLS



NO.	DATE	REVISION DESCRIPTION
1	07/03/20	FOR DISCUSSION
2	10/26/20	ADDED ADDITIONAL PARKING

PROJECT:
MARITIME MOTORSPORTS
HALL OF FAME
ADDITION
OFFICE PHONE # (508) 756-2110

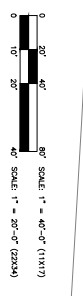
PROJECT ADDRESS:
 HOOPER LANE
 FETTERCOCK, NEW BRUNSWICK

CONSULTANT:

141 Bayville Drive, Suite 400
 Freetown, New Brunswick, NJ 07843
 Phone: (609) 885-1100
 Fax: (609) 885-1101
 Website: www.scands.com

PROJECT NO.: C20-200
DATE: 09/09/20
DESIGNED BY: J.H.G.
CHECKED BY: J.D.G.
DATE: 09/09/20

1 SITE PLAN
 SCALE 1" = 40'-0" 11'x17"
 SCALE 1" = 20'-0" 22'x34"



"FOR DISCUSSION"
 PRINTED ON: 09/09/20

SP-02
 OPTION 2
 0