

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /  
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**  
Wednesday, June 24, 2020 / Le mercredi 24 juin, 2020

**Staff Report / Rapport du personnel**

**Subject / Objet :** Variance Request / Demandes de Dérogation

**File number / Numéro du fichier** 20-560

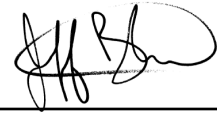
**From / De :**



Phil Robichaud

Development Officer / Agent  
d'aménagement

**Reviewed by / Révisé par :**



Jeff Boudreau

Development Officer / Agent  
d'aménagement

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requéant :**

Tony Gallant Patton Construction

**Landowner / Propriétaire :**

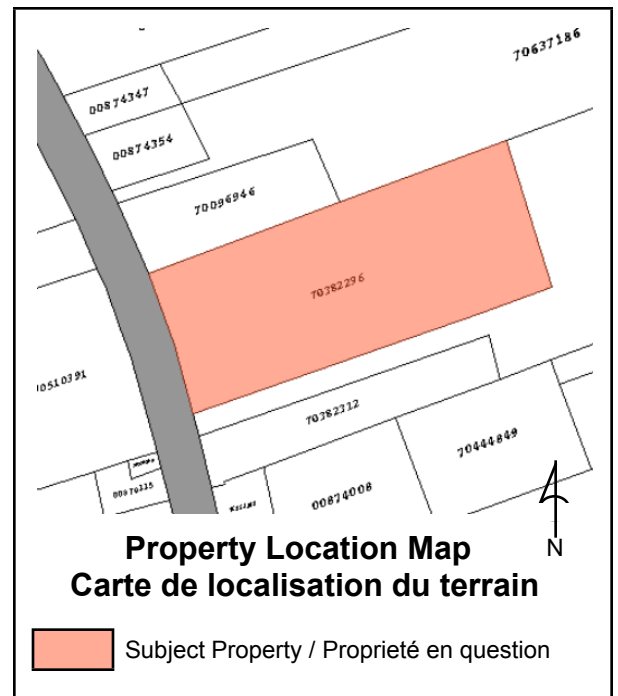
Michelle Gallant GARDERIE LE JARDIN DU SOLEIL

**Proposal / Demande :**

New two storey daycare building. / *Nouvelle garderie de deux étages*

1. Daycares are subject to terms and conditions. / *Les garderies sont assujetties à des modalités et conditions*

2. Proposed daycare location is 6 meters from a private access. The Rural Plan states that building should be located at 7.5 meters from an access / *L'emplacement proposé pour la garderie est à 6 mètres d'un accès privé. Le plan rural stipule que le bâtiment doit être situé à 7,5 mètres d'un accès*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 70382296

**Lot Size / Grandeur du lot:** 1.14 hectares

**Location / Endroit :**

3894 Route 134, LSD Shediac Bridge - Shediac River

**Current Use / Usage présent :**

Daycare / garderie

**Zoning / Zonage :**

R - Residential and Community Node / *R - Résidentielle et noeud communautaire*

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

Not applicable / Pas applicable

**Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :**

Surrounding uses: Single dwelling units / *Usages des environs : habitations unifamiliales*

Surrounding zoning: Residential, Sea Level Rise, Commercial, Community Node and Environmental Risk / *Zonage environnant: résidentiel, élévation du niveau de la mer, commercial, noeud communautaire et risque environnemental*

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

None / *Aucun*

## Access-Egress / Accès/Sortie :

Route 134

### Policies / Politiques

Beaubassin West Rural Plan / *Beaubassin-Ouest Plan Rural*

18.1 Coastal - Borough A / *Zone côtière – arrondissement A*

18.1.1 Policies / *Principes*

(a) It is a policy to encourage future development within the community nodes identified in Schedule A / *Il est établi comme principe de favoriser le développement futur dans les nœuds communautaires mentionnés à l'annexe A.*

(c) It is policy to adopt best practices for adapting buildings and public infrastructure to the effect of climate change. / *Il est établi comme principe d'adopter des pratiques exemplaires afin d'adapter les bâtiments et les infrastructures publiques en fonction des effets des changements climatiques*

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

Beaubassin West Rural Plan / *Beaubassin-Ouest Plan Rural*

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,*

49. Residential (R) Zone / *Zone résidentielle – Zone « R »*

49.1 In a Residential Zone, any land, building, or structure may be used for the purpose of: / *Les terrains, bâtiments ou constructions situés dans une Zone « R » ne peuvent servir qu'aux fins suivantes:*

a) One or more of the following main uses: / *un ou plusieurs des usages principaux suivants :*

(iv) A daycare subject to Section 77(6)(a) of the Community Planning Act; / *une garderie, sous réserve de l'alinéa 77(6)a) de la Loi sur l'urbanisme;*

### Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

NB Power : NB Power is ready to release the Public Utility Easement along the private access required / *Énergie NB: Énergie NB est prête à libérer la servitude d'utilité publique le long de l'accès privé requis*

File was internally discussed among staff / *Le dossier a été discuté en interne parmi le personnel*

### Discussion

There are two different applications for this proposal. First, a daycare in a Residential zone is subject to terms and conditions. Second, a variance was requested to allow a new daycare at 6 meters (20 feet) from a private access. / *Il existe deux applications différentes pour cette proposition. Premièrement, une garderie dans une zone résidentielle est soumise à des conditions et modalités. Deuxièmement, une dérogation a été demandée pour permettre une nouvelle garderie à 6 mètres (20 pieds) d'un accès privé.*

The property in question already has a daycare and the proponent is looking to expand their operation and build a second daycare building. The existing daycare building is a historical building that is very difficult to add on to with a foundation that longer meets today's building code, therefore they are proposing to add a second building. The second daycare will be two storeys high with a width of 36 feet and a depth of 45 feet. / *La propriété en question possède déjà une garderie et le promoteur cherche à agrandir son opération et construire une deuxième garderie. L'édifice actuel de la garderie est un bâtiment historique auquel il est très difficile d'ajouter une addition avec une fondation qui ne respecte plus le code du bâtiment. Ils proposent donc d'ajouter un deuxième bâtiment. La deuxième garderie sera de deux étages avec une largeur de 36 pieds et une profondeur de 45 pieds.*

### **Terms and conditions application / Demande de modalités et conditions**

The property is in the Residential Zone and in a Community Node. The Community Node was created to guide new development toward central locations where services already exist to make efficient use of infrastructure. It encourages residential, commercial, and community uses to locate near each other and will enhance accessibility to services and help traditional centres preserve a sense of community identity. / *La propriété est dans la zone résidentielle et dans un nœud communautaire. Le nœud communautaire a été créé pour guider les nouveaux développements vers des emplacements centraux où des services existent déjà pour utiliser efficacement l'infrastructure. Il encourage les utilisations résidentielles, commerciales et communautaires à se situer à proximité les unes des autres et améliorera l'accessibilité aux services et aidera les centres traditionnels à préserver un sentiment d'identité communautaire.*

The community node is an overlay zone and allows additional uses to the existing Residential Zone, such as commercial uses, multi-unit uses, etc. Daycare is allowed in any Residential Zones subject to terms and conditions whether they are in the Community Node or not. The intent with imposing terms and conditions for daycares is for scenarios where the property would be in a predominantly residential area and the impacts of the daycare could be mitigated with imposing terms and conditions. In this proposal, the property does allow an array of uses that could be more impactful than daycares. These additional uses would not require any other additional procedure from the Planning Review and Adjustment Committee. Staff is in the opinion that no additional conditions should be imposed on a new daycare building other than typical provincial requirements, such approval for a septic system and an access permit. The property is in the community node that encourages an array of uses and there is already an existing daycare on the property. / *Le nœud communautaire est une zone de superposition et permet des utilisations supplémentaires à la zone résidentielle existante, telles que des usages commerciales, des usages multifamiliaux, etc. La garderie est autorisée dans toutes les zones résidentielles sujet à des conditions, qu'elles soient ou non dans le nœud communautaire. L'intention d'imposer des modalités et conditions pour les garderies est pour les scénarios où la propriété serait dans une zone principalement résidentielle et les impacts de la garderie pourraient être atténués par des modalités et conditions. Dans cette proposition, la propriété permet un éventail d'usages qui pourraient avoir plus d'impact que les garderies. Ces usages supplémentaires ne nécessiteraient aucune autre procédure supplémentaire de la part du Comité de révision et d'ajustement de la planification. Le personnel est d'avis qu'aucune condition supplémentaire ne devrait être imposée à une nouvelle garderie autre que les exigences provinciales typiques, comme l'approbation d'un système septique et un permis d'accès. La propriété est dans le nœud communautaire qui encourage un éventail d'usages et il existe déjà une garderie sur la propriété.*

### **Variance / Dérogation**

A variance was requested to locate the new daycare at 6 meters (20 feet) from the private access to the South. The Rural Plan requires that buildings be located at 7.5 meters (25 feet) from a private access. The applicant argues that the proposal is the only feasible location for the new building. There is a business plan prepared by the property owner attached to this report. Item 4.0 of the business plan explains their justification for the variance. / *Une dérogation a été demandée pour situer la nouvelle garderie à 6 mètres (20 pieds) de l'accès privé au sud. Le plan rural exige que les bâtiments soient*

*situés à 7,5 mètres (25 pieds) d'un accès privé. Le demandeur fait valoir que la proposition est le seul emplacement possible pour le nouveau bâtiment. Un plan d'affaires préparé par le propriétaire est joint au présent rapport. Le point 4.0 du plan d'affaires explique leur justification de la dérogation*

NB Power has a 5m wide Public Utility Easement along the private access (this can be seen on subdivision plan). The proponent is not locating the building within the NB Power easement, but NB Power has confirmed that they are ready to release the easement if needed. / *Énergie NB a une servitude d'utilité publique de 5 m de large le long de l'accès privé (cela peut être vu sur le plan de lotissement). Le promoteur ne situe pas le bâtiment dans la servitude d'Énergie NB, mais Énergie NB a confirmé qu'il est prêt à libérer la servitude si nécessaire.*

When assessing a variance, the Community Planning Act provides the following criteria: / *Lorsqu'on évalue une dérogation, la Loi sur l'urbanisme indique les critères suivants :*

Is it reasonable? / *Est-elle raisonnable?*

Is it desirable for the development of the property? / *Est-ce désirable pour le développement de la propriété?*

Is it within the general intent of the Zoning regulation? / *Est-ce que la dérogation répond aux intentions générales de le règlement de zonage?*

There are special circumstances applicable to this property that does not necessarily apply to other properties. The location of the septic system is located to the North of the property, which limits locating the new building on this section. Behind the building, on the East of the property, is the location of a fenced-in play area for the existing daycare. That leaves the south side of the property, which fronts a private access that was created in 2002. / *Il existe des circonstances particulières applicables à cette propriété qui ne s'appliquent pas nécessairement à d'autres propriétés. L'emplacement de la fosse septique est situé au nord de la propriété, ce qui limite l'emplacement du nouveau bâtiment sur cette section. Derrière le bâtiment, à l'est de la propriété, se trouve une aire de jeux clôturée pour la garderie existante. Cela laisse le côté sud de la propriété, qui donne sur un accès privé créé en 2002.*

The private access is 10 meters wide and is leading to the Northumberland Strait. This private access does not provide access to any other lots. The access also leads to an area that is zoned Environmental Risk Zone and Sea Level Rise Zone. The minimum width for a new public road is 24 m. It is unlikely that this private access would become a public road and is unlikely that a significant development would occur on this property. / *L'accès privé mesure 10 mètres de large et mène au détroit de Northumberland. Cet accès privé ne donne accès à aucun autre lot. L'accès mène également à une zone qui est zonée Risque pour l'environnement et zone d'Élévation du niveau de la mer. La largeur minimale pour une nouvelle voie publique est de 24 m. Il est peu probable que cet accès privé devienne une voie publique et il est peu probable qu'un développement important se produise sur cette propriété.*

In other areas of the Beaubassin West regulated area, such as Pointe-du-Chêne, setback from private access are 4.5 meters compared to 7.5 meters. The origin of the 7.5 meters setback is from the Department of Transportation minimum setback from a public road. The private access is currently unutilized and has little possibility to become a public road. For these reasons, the 6 meters setback could be seen as minor in nature and that it does not render the original intent of the setback null. / *Dans d'autres secteurs de la zone réglementée de Beaubassin Ouest, comme Pointe-du-Chêne, le retrait par rapport à l'accès privé est de 4,5 mètres comparativement à 7,5 mètres. L'origine du retrait de 7,5 mètres viens du retrait minimal du ministère des Transports par rapport à une voie publique. L'accès privé est actuellement inutilisé et a peu de possibilité de devenir une voie publique. Pour ces raisons, le retrait de 6 mètres peut être considéré comme de nature mineure et ne rend pas nulle l'intention initiale du retrait.*

The staff is in the opinion that the variance is minor and respects the original intent of the setback. The proposal is good for the development of the land because it will allow the property owner to answer to the growing demand of daycare services in the community node while not compromising the existing situation on the lot. / *Le personnel est d'avis que cette varoamce est mineur et respecte l'intention initiale de la marge de retrait. La proposition est bonne pour le développement du terrain car elle permettra au propriétaire de répondre à la demande croissante de services de garderie dans le nœud communautaire sans compromettre la situation existante sur le terrain.*

## **Public Notice / Avis public**

Public notice was sent to all properties within 100 meters on June 10 2020. A second notice was sent June 15, 2020/ *Un avis public a été envoyé à toutes les propriétés situées à moins de 100 mètres le 10 juin 2020. Une deuxième avis a été envoyé le 15 juin 2020.*

## **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,*

53(3) In prescribing the purposes for which land, buildings and structures in a zone may be used, a zoning by-law may / *En prescrivant les fins auxquelles des terrains, des bâtiments et des constructions dans une zone quelconque peuvent être affectés, l'arrêté de zonage peut prévoir l'une quelconque des dispositions suivantes :*

(c) prescribe particular purposes / *y désigner des fins particulières :*

(i) in respect of which the advisory committee or regional service commission, subject to subsection (5), may impose terms and conditions, and / *pour lesquelles le comité consultatif ou la commission de services régionaux peut, sous réserve du paragraphe (5), imposer des modalités et des conditions,*

(ii) that may be prohibited by the advisory committee or regional service commission if compliance with terms and conditions imposed under subparagraph (i) cannot reasonably be expected. / *que peuvent interdire le comité consultatif ou la commission de services régionaux lorsqu'il apparaît raisonnable de s'attendre qu'il ne sera pas satisfait aux modalités et aux conditions imposées en vertu du sous-alinéa (i).*

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 the Planning Review and Adjustment Committee the approve the variance

for the location of the new daycare at 6 meters from the private right-of-way. Staff also recommend the Planning Review and Adjustment Committee to impose the following conditions to a new daycare as a conditional use: / *Le personnel recommande respectueusement au Comité de révision de la planification d'approuver la dérogation pour l'emplacement de la garderie à 6 mètres de l'emprise privée. Le personnel recommande également au Comité de révision de la planification d'imposer les conditions suivantes à la garderie comme usage conditionnelle:*

1. Approval from the Department of Public Safety is required for a septic system for the new daycare before issuing a development and building permit / *L'approbation du ministère de la Sécurité publique est requise pour un système septique pour la nouvelle garderie avant de délivrer un permis d'aménagement et de construction*

2. An access permit issued by the Department of Transportation and Infrastructure is required for the new daycare before issuing a development and building permit. / *Un permis d'accès délivré par le ministère des Transports et de l'Infrastructure est requis pour la nouvelle garderie avant de délivrer un permis d'aménagement et de construction.*

**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.