

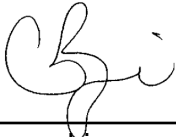
**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /  
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**  
Wednesday, June 23, 2021 / Le mercredi 23 juin, 2021

**Staff Report / Rapport du personnel**

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

**File number / Numéro du fichier** 21-1113

**From / De :**



Chloe Berezowski  
Planner / Urbaniste

**Reviewed by / Révisé par :**



Phil Robichaud  
Planner / Urbaniste

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requéant :**

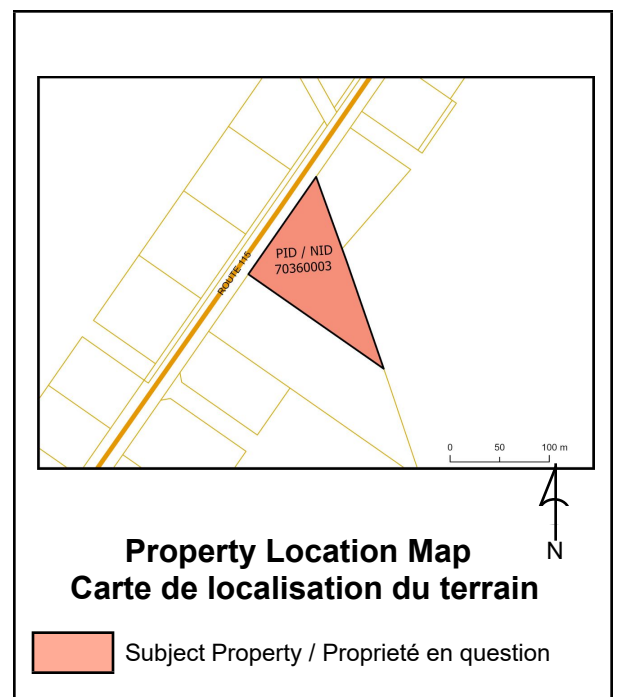
Michele Dionne

**Landowner / Propriétaire :**

Michele Dionne

**Proposal / Demande :**

Increase the maximum size of an accessory building (garage) from 100 square metres to 230 square metres / *Augmenter la grosseur maximale d'un bâtiment accessoire (garage) de 100 mètres carrés à 230 mètres carrés.*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 70360003

**Lot Size / Grandeur du lot:** 1 ha

**Location / Endroit :**

2965 Route 115, Irishtown, LSD Moncton

**Current Use / Usage présent :**

Residential

**Zoning / Zonage :**

R2 / A

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

Not applicable / Pas applicable

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

R2 & A

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

None

## Policies / Politiques

### Greater Moncton Planning Area Rural Plan / Plan rural du secteur d'aménagement du Grand Moncton Residential Uses / Usages résidentiels

#### Policy

5 It is a policy to conserve the rural residential nature within the area of the Regulation by considering existing residential uses and historical developments. / *En principe, il faut sauvegarder le caractère résidentiel rural du secteur visé par le règlement, tout en tenant compte des usages résidentiels et des aménagements historiques actuels.*

#### Proposals

6(5) It is proposed to establish provisions within residential low-density zones dealing with accessory buildings, structures and secondary uses, such as, accessory apartments, tourist homes and the lodging of boarders, and home occupations. / *Il est proposé d'adopter des dispositions dans les zones résidentielles à faible densité portant sur les bâtiments, les constructions ou les usages secondaires accessoires, comme les appartements, les maisons de touristes et de pension, et les activités professionnelles à domicile.*

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

### Greater Moncton Planning Area Rural Plan / Plan rural du secteur d'aménagement du Grand Moncton Multiple-Unit Residential Zone - R2 Zone / Zone R2 - Habitations à logements multiples

#### Permitted Uses / Usages permis

27(1) In an R2 zone, any land, building or structure may be used for the purposes of, and for no other purpose than, / *Les terrains, bâtiments ou constructions d'une zone R2 ne peuvent servir qu'aux fins,*  
(b) one or more of the following secondary uses: / *d'un ou plus des usages secondaires suivants :*  
(iii) subject to subsections 31(3) and 31(4), a cottage industry; and (c) any accessory building, accessory structure or accessory use. / *sous réserve des paragraphes 31(3) et 31(4), une industrie artisanale ;*  
27(5) No accessory building shall have a ground floor area that exceeds the lesser of twelve per cent of the area of the lot upon which it is located or one hundred square metres. / *Nul bâtiment accessoire ne peut avoir une aire de plancher qui dépasse douze pour cent du lot sur lequel il est situé ou cent mètres carrés, la plus petite superficie étant à retenir.*

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

The application was discussed internally amongst staff. / *La demande a été discuté avec le personnel à l'interne.*

## Discussion

Staff received an application for a new accessory building (garage) for personal storage of their commercial truck & flatbed trailers at 230 square meters. The applicant and their partner are truck drivers and would like to park their truck and flatbeds in the garage to protect them from the elements and from theft as they occasionally have loads that are left on the trailers overnight. The applicant was advised that the proposed location of the accessory building, under R2 zoning, has a maximum size restriction of the lesser of 12% of the parcel area or 100 square meters (the latter being applicable). The applicant was also advised that the rear portion of her property is zoned A, which does not have any restrictions in size, and the accessory building could be placed there with the desired size. Upon further

review, it was noted that there is an NB Power utility easement that runs through the property where the zoning changes. Construction would not be allowed on the easement, however the applicant was advised to contact them in regards to building a driveway over the easement. The applicant requested a variance for the accessory building to be placed where the initial application indicated, as the shape of the parcel limits the placement of the accessory building in the rear yard. The orientation of the accessory building would need to be changed to accommodate the size, which would provide further difficulties in parking the truck and trailer. The applicant also feels that by placing the garage in the rear portion of the property, there will be larger environmental impacts as they would need to clear and prepare a longer driveway and footing, and that there are higher security risks as the garage would not be visible from their home. / *Le personnel a reçu une demande pour un nouveau bâtiment accessoire (garage) pour l'entreposage personnel de leur remorque commerciale et leurs remorques à plateau à 230 mètres carrés. La requérante et son partenaire sont des camionneurs et aimeraient stationner leur remorque et leurs plateaux dans le garage pour les protéger des éléments et du vol, car il leur arrive de laisser des charges sur les remorques durant la nuit. La requérante a été avisée que l'emplacement proposé du bâtiment accessoire, en vertu du zonage R2, est assujetti à une restriction de taille maximale du moindre de 12 % de la superficie de la parcelle, ou 100 mètres carrés (le dernier étant applicable). La requérante a aussi été avisée que la portion arrière de sa propriété tombe dans la zone A, qui ne contient aucune restriction de taille, donc le bâtiment accessoire pourrait être placé là avec la taille souhaitée. À la suite d'un examen plus approfondi, il a été noté qu'il existe une servitude d'utilité publique d'Énergie N.-B. qui traverse la propriété où le zonage change. La construction ne sera pas permise sur la servitude, cependant la requérante a été avisée de les contacter concernant une possibilité de construire une entrée par-dessus la servitude. La requérante a fait la demande de dérogation pour que le bâtiment annexe soit placé où la demande initiale avait indiqué, car la forme de la parcelle pose des limites sur l'emplacement du bâtiment accessoire dans la cour arrière. L'orientation du bâtiment accessoire devrait être modifiée afin d'adapter la taille, ce qui entraînerait plus de difficultés pour stationner la remorque et la remorque à plateau. La requérante sent aussi qu'il aura plus d'incidences négative sur l'environnement en plaçant le garage en arrière de la propriété, parce qu'il faudrait dégager et préparer une entrée et une semelle plus longue, et qu'il aura des risques à la sécurité plus élevés parce que le garage ne sera pas visible de leur maison.*

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 demande de dérogation, la Loi sur l'urbanisme établit les critères suivants :*

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

As the intended use of the accessory building is to store the large commercial truck and flatbed trailers, the building needs to be larger in size to house it. While the request is not minor, the area is rural and the adjacent zoning would allow for the size. As the easement and the lot shape restricts construction in the A zoned portion of the property, it is reasonable for the building to be as proposed. / *Afin de permettre l'utilisation prévue du bâtiment accessoire qui est d'entreposer la grande remorque commerciale et les remorques à plateaux, le bâtiment doit être plus gros en taille pour les entreposer. Tandis que la demande n'est pas mineure, le secteur est rural et la zone adjacente de la propriété permettra la taille. Alors que la servitude et la forme du lot placent des restrictions sur la construction dans la portion de la zone A de la propriété, il est raisonnable pour la construction d'être tel que proposé.*

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

The development would provide further protection of the applicant's assets, and having the trucks and trailers inside would be more visually appealing. The area surrounding the proposed location is also forested, which would provide minimal sight lines from the neighbouring properties to the development. Because of this, it is desirable. / *La construction permettra plus de protection des biens de la requérante, et ce sera plus attrayant d'avoir les remorques à l'intérieur. Le voisinage entourant l'emplacement proposé est également boisé, ce qui donnera une ligne de visibilité minimale des propriétés avoisinantes de la construction. Pour cette raison, elle est souhaitable.*

**Is it within the general intent of the Zoning By-law? / *Est-ce que la demande conforme à l'intention***

### ***générale de l'arrêté de zonage?***

The Rural Plan does provide a maximum percentage for coverage, which the proposal does fall beneath. The rural nature of the area further allows for these types of development, and would be allowed on the property if it weren't for the easement and lot shape restrictions. Therefore, the general intent is met. / *La proposition se trouve à l'intérieur du pourcentage maximal de couverture, qui est décrit dans le plan rural. La nature rurale de l'endroit le permet pour ces types de construction et sera permise sur la propriété, mais n'est pas à cause de la servitude et les restrictions de la forme du lot. Donc, l'intention générale est satisfaite.*

### **Public Notice / Avis public**

Public notice was sent to neighbouring properties within 100m on Wednesday, June 9, 2021. / *Un avis public a été envoyé aux propriétés voisines à l'intérieur de 100 m le mercredi 9 juin 2021.*

### **Legal Authority / Autorité légale**

Community Planning Act / *Loi sur l'urbanisme*

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. / *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*

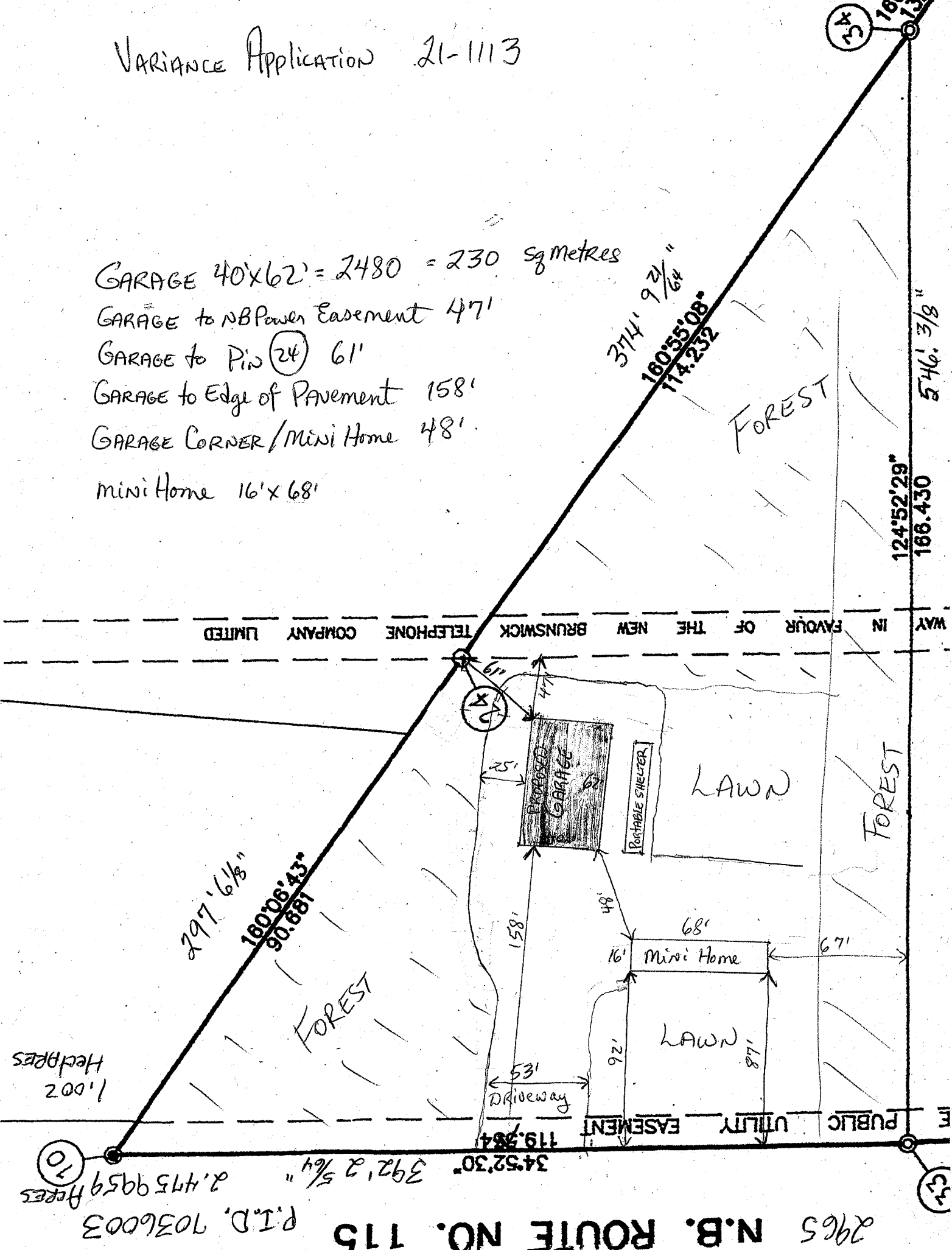
### **Recommendation / Recommandation**

Staff respectfully recommends the Planning Review and Adjustment Committee to APPROVE the variance to increase the maximum accessory building size from 100 square metres to 230 square metres because the request is desirable for the development, and will have minimal impact on the surrounding area. / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision et de planification APPROUVE la dérogation pour augmenter la grosseur maximale d'un bâtiment accessoire de 100 mètres carrés à 230 mètres carrés, car la demande est souhaitable pour le développement et aura des incidences minimales sur la région voisine.*

**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.*

# VARIANCE Application 21-1113

- GARAGE 40'x62' = 2480 = 230 sq metres
- GARAGE to NB Power Easement 47'
- GARAGE to Pin (24) 61'
- GARAGE to Edge of Pavement 158'
- GARAGE CORNER / Mini Home 48'
- mini Home 16'x68'



P.I.D. 7036003 2965 N.B. ROUTE NO. 175