


**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /  
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**  
Wednesday, July 28, 2021 / Le mercredi 28 juillet, 2021

**Staff Report / Rapport du personnel**

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

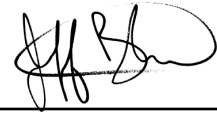
**File number / Numéro du fichier** 21-1547

**From / De :**



Dylan Geldart  
Development Officer / Agent  
d'aménagement

**Reviewed by / Révisé par :**



Jeff Boudreau  
Development Officer / Agent  
d'aménagement

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requéant :**

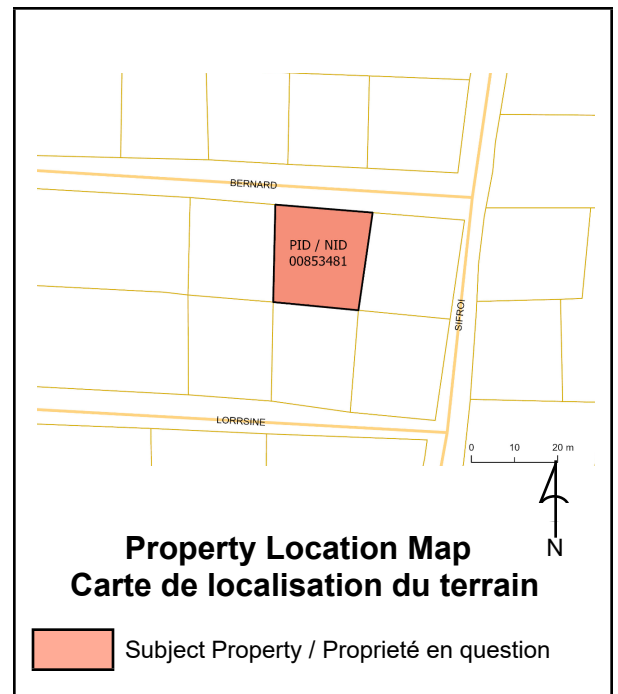
Joseph Richard Luce

**Landowner / Propriétaire :**

Joseph Richard Luce

**Proposal / Demande :**

Variance to reduce the front yard setback for an accessory building (detached garage) from 7.5 meters to 7.22 meters /  
*Dérogation pour réduire le retrait de cour avant d'un bâtiment accessoire (garage détaché) de 7,5 mètres à 7,22 mètres*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 00853481

**Lot Size / Grandeur du lot:** 481 square meters

**Location / Endroit :**

2 rue Bernard Road, Communauté Rurale Beaubassin-Est

**Current Use / Usage présent :**

Residential / Résidentielle

**Zoning / Zonage :**

CR & SLR / RC & ENM

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

Not applicable / Pas applicable

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

Surrounding Uses: Residential and Vacant Lands / *Usage des environs: Résidentielle et vacant*

Surrounding Zoning: Coastal Residential (CR) and Sea Level Rise (SLR) / *Zonage des environs: Zone résidentielle cotière (CR) et élévation du niveau de la mer (ENM)*

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

None / *Aucun*

## **Access-Egress / Accès/Sortie :**

rue Bernard Street

### **Policies / Politiques**

#### **Beaubassin East Rural Community Rural Plan / *Plan Rural Communauté rurale de Beaubassin-est***

##### **A) Residential Uses / *Usages résidentiels***

### **Policies / *Principe***

The community's policy is to preserve the rural character of existing residential areas. / *La communauté a pour principe de préserver le caractère rural des zones résidentielles existantes.*

It is the policy of the community to allow residential development in regions with the proper infrastructures for the uses intended. / *La communauté a pour principe de permettre le développement résidentiel dans les secteurs dotés d'infrastructures adéquates pour les usages prévus.*

### **Proposal / *Propositions***

It is proposed that residential development do not take place near uses creating certain hazards / *Il est proposé que le développement résidentiel maintienne une certaine distance des usages créant certaines nuisances.*

It is proposed that development and construction standards be established and enforced on a consistent basis for seasonal and permanent residences / *Il est proposé que les normes d'aménagement et de construction, en ce qui concerne les résidences saisonnières et permanentes, soient établies et appliquées uniformément.*

It is proposed that cottage and resort development be controlled and coordinated so that it may eventually be transformed successfully into permanent development / *Il est proposé que l'aménagement de chalets et de lieux de villégiature soit contrôlé et coordonné de façon à être, éventuellement, transformé avec succès en aménagement permanent.*

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

### **Beaubassin-est Rural Community Rural Plan / *Plan rurale de la Communauté rurale Beaubassin-est***

#### **Location of Buildings and Structures / *Emplacement des bâtiments et des constructions***

**10.5(5)** No accessory building or structure, except fences, shall be placed, erected or altered so that it is located: / *Tous les bâtiments et les constructions accessoires, à l'exception des clôtures, ne peuvent être implantés, édifiés ou modifiés de telle sorte qu'ils se trouvent:*

(a) in the prescribed front yard; / *dans la cour avant réglementaire;*

(b) one metre from the side lot lines or the rear lot line, for accessory buildings and structures with a height of less than 4.5 metres; or / *à 1 mètre d'une des limites latérales ou de la limite arrière du lot, pour les bâtiments ou constructions accessoires ne dépassant pas 4,5 mètres de hauteur; ou*

(c) two metres from the side lot lines or the rear lot line, for accessory buildings or structures with a height of more than 4.5 metres. / *à 2 mètres d'une des limites latérales ou de la limite arrière du lot, pour les bâtiments ou constructions accessoires ayant une hauteur de plus de 4,5 mètres.*

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

This file was internally reviewed and discussed among staff. / *Ce dossier a été examiné et discuté avec le personnel à l'interne.*

## Discussion

The subject property is known municipally as 2 Bernard Street, located within the Rural Community of Beaubassin East. The lot is approximately 65 feet in width, 75 feet in depth, and contains a two-story single unit dwelling. Today, the applicant is proposing to place a new accessory building (22' x 22' detached garage) within the front yard, more specifically the area between the existing main dwelling and Bernard Street. The project will meet all the provisions set forth by the Rural Plan, with exception to the accessory buildings location. As such, the applicant is requesting the following variance: /*La propriété en question est connue en municipalité comme 2 rue Bernard, située dans la Communauté rurale de Beaubassin-est. Le lot est environ 65 pieds en largeur, 75 pieds en profondeur et contient une habitation à une unité. Actuellement, le requérant propose de placer un nouveau bâtiment accessoire (22' x 22' garage isolé) dans la cour avant, plus particulièrement la superficie entre la résidence principale existant et la rue Bernard. Le projet respectera toutes les dispositions prévues par le plan rural, à l'exception de l'emplacement du bâtiment accessoire. Le requérant a fait une demande pour la dérogation suivante :*

1. Variance to reduce the front yard setback for an accessory building from 7.5 meters to 7.22 meters. / *Dérogation à réduire la marge de retrait pour un bâtiment accessoire de 7,5 m à 7,22 m.*

When accessing the need for a variance, it is important to acknowledge the existing conditions that make it difficult for a proposed development to meet the requirements of the Rural Plan. In this particular case, the lot is undersized and contains an existing single unit dwelling and on-site services (well and septic) that the property owners currently use as a seasonal residence. Today, the applicant is proposing to place an accessory building on the property as a means to use this property as a permanent residence in the future. / *Lors de l'évaluation du besoin d'une dérogation, il est important de reconnaître les conditions existantes qui le rendent difficile pour un développement proposé à respecter les exigences d'un plan rural. Dans ce cas particulier, le lot est trop petit et contient une habitation à une unité et des services sur place (puits et sceptique) que les propriétaires immobiliers utilisent présentement comme résidence saisonnière. Le requérant propose de placer un bâtiment accessoire sur la propriété afin d'utiliser cette propriété comme résidence permanente dans le futur.*

After speaking with the applicant as it relates to this application, Staff supports the variance request for the following reasons: / *Après avoir parlé au requérant au sujet de la demande, le personnel soutient la demande de dérogation pour les raisons suivantes :*

1. The requested variance is minor in nature. The proposed accessory building would merely be 0.28 meters (or 0.92 feet) closer to the front property line than what is prescribed under the Rural Plan.; /*La dérogation demandée est de nature mineure. Le bâtiment accessoire proposé sera seulement 0,28 mètre (ou 0,92 pied) plus près de la ligne de propriété avant qui est prescrite dans le plan rural ;*

2. The intent of the front yard setback is meant to facilitate uniform spacing between buildings, as well as to provide clear sight lines along Bernard Street. Given that the main dwelling is setback further from the front property line than the minimum requirements established by the Rural Plan, and that the well and septic are already installed, the proposed location was identified as the only suitable location to accommodate the proposed accessory building.; / *L'intention de la marge de retrait de la cour avant est pour faciliter un espacement uniforme entre les bâtiments, ainsi que de fournir des lignes de visibilité claire le long de la rue Bernard. Étant donné que l'habitation principale est située plus loin de la ligne de propriété avant que les exigences minimales établis par le plan rural et que le puits et sceptique sont déjà en place, l'emplacement proposé a été identifié comme le seul emplacement approprié pour accommoder le bâtiment accessoire proposé ;*

3. The requested variance is meant to facilitate the policies and proposals outlined in the Rural Plan by converting a seasonal dwelling in to a permanent residence.; / *La dérogation demandée est faite pour faciliter les politiques et propositions résumées dans le plan rural en convertissant une résidence saisonnière en résidence permanente ;*

4. The property is fronting a private road and would not require a 'Certificate of Setback' should the variance request be granted.; / *La propriété est devant une rue privée et n'aura pas besoin d'un « certificat de marge de retrait » si la demande de dérogation est donnée ;*

5. The development will increase the lot coverage to 35% and will not exceed the maximum lot coverage allowable in this area.; / *Le développement augmentera la couverture baisse à 35 % et ne dépassera pas la couverture maximale allouée du lot dans cette région ;*

6. The development will meet the side and rear yard setback requirements for an accessory building (1 meter).; and / *Le développement respectera les exigences de marges de retrait de cour arrière et côté pour un bâtiment accessoire (1 mètre) ; et*

7. The development will meet all other zoning regulations set forth by the Rural Plan. / *Le développement respectera tous les règlements de zonage décrit par le plan rural.*

With this in mind, Staff is confident that the proposed development is compatible and appropriate given the context of the site. / *En tenant compte des raisons précédentes, le personnel est sûr que le développement proposé est compatible et approprié étant donné le contexte du site.*

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

A public notice was sent to property owners within a 100 meter radius of the subject property on July 14th, 2021 / *Un avis a été envoyé aux propriétaires des lot dans un rayon de 100 mètres autour du lot concerné le 9 juin. 2021.*

No comments have been received at the time of writing this report. / *Aucun commentaire n'a été reçu au moment de la rédaction de ce rapport.*

### **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:*

**(a)** with respect to a zone, regulate: / *réglementer pour toute zone:*

**(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:*

**(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*

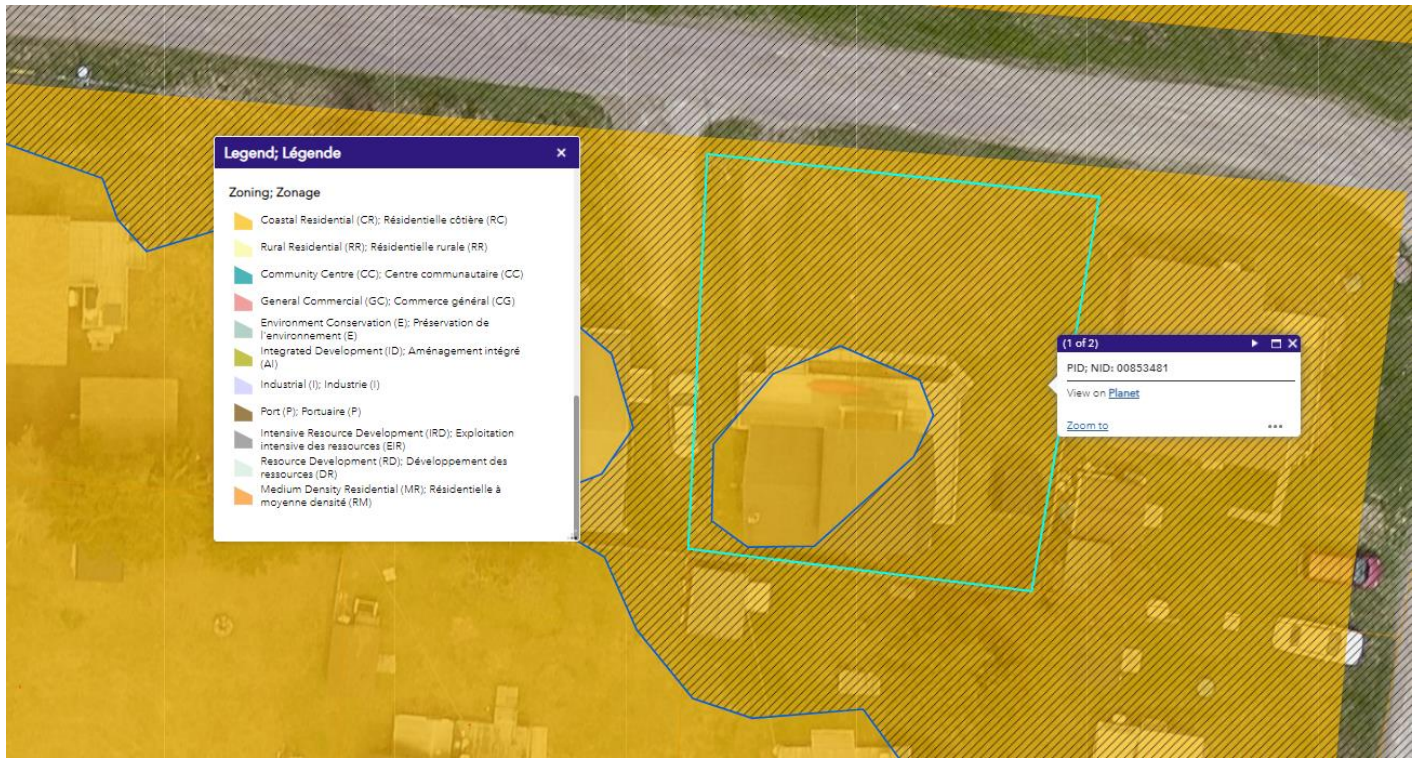
*l'alinéa 53(2)a) qu'il estime souhaitable pour l'aménagement d'une parcelle de terrain, d'un bâtiment ou d'une construction et qui est compatible avec l'objectif général de l'arrêté ainsi qu'avec tout plan adopté en vertu de la présente loi et touchant l'aménagement.*

### **Recommendation / Recommandation**

Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVES the variance to reduce the front yard setback for an accessory building from 7.5 meters to 7.22 meters as the request is reasonable, desirable for the development of the property, and is in general conformity with the Rural Plan. / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification APPROUVE la dérogation de réduire la marge de retrait de la cour avant pour un bâtiment accessoire de 7,5 m à 7,22 m, car la demande est raisonnable et souhaitable pour le développement de la propriété et elle est en conforme générale avec le plan rural.*

**Note:** This report was written in French 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 français 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**



**Subdivision Plan / Plan de Lotissement**

**PROPERTY LINE AGREEMENT**

THE LOCATION OF THE BOUNDARY LINE BETWEEN POINT Nos. 34 TO 36, THE UNDERSIGNED, BEING THE OWNERS OF THE PROPERTY ON EITHER SIDE OF THE BOUNDARY, HAVE AGREED TO ACCEPT THE LOCATION OF THE BOUNDARY AS SHOWN ON THIS PLAN, WHICH AGREEMENT SHALL BE BINDING ON OURSELVES, AND ON OUR HEIRS, SUCCESSORS AND ASSIGNS.

*Noella Marie Gerarda Leblanc* Jan 18/10  
 NOELLA MARIE GERARDA LEBLANC WITNESS DATE

*Alice Richard* Jan 18/10  
 ALICE RICHARD WITNESS DATE

Plan Received and Filed/plan reçu et déposé

Date: **JAN 27 2010**

Time: **15:48:19** Number: **28311463**

Home: \_\_\_\_\_

Plan by: **G.J. Despres & Associates**

Dated: **1986-11-17** PID: **855481**

Circonscription du Nouveau Brunswick

**SURVEYOR'S REAL PROPERTY REPORT PREPARED FOR THE EXCLUSIVE USE OF :**

**RICHARD JOSEPH LUCE**

BEING LAND DESCRIBED IN CRO DATED: 2010-01-13, PID 853481, SITUATED ON THE SOUTH SIDE OF RUE BERNARD STREET, ROBICHAUD, PARISH OF SHEDIAC COUNTY OF WESTMORLAND, PROVINCE OF NEW BRUNSWICK

SCALE 1:250  
 5 0 5 10 15 20  
 mètres

**NOTES**

- DIRECTIONS ARE N.B. GRID AZIMUTHS DERIVED FROM N.B. GRID MONUMENTS TABULATED HEREON. THE SCALE FACTOR USED IS EQUAL TO 1.000082.
- ALL DISTANCES SHOWN ON THIS PLAN ARE CALCULATED GRID DISTANCES.
- DISTANCES FROM BUILDING TO PROPERTY LINES ARE ROUNDED TO THE NEAREST 0.01 METRES.
- BUILDING TIES SHOWN HEREON ARE TO THE OUTSIDE OF BUILDING SIDING, UNLESS OTHERWISE NOTED.
- ALL DIMENSIONS OF BUILDINGS, STRUCTURES OR FOUNDATIONS ARE THE EXTERIOR HORIZONTAL DIMENSIONS.
- INITIAL FIELD SURVEY WAS COMPLETED JANUARY 13, 2010.
- THE PLAN NUMBERS AND DOCUMENT NUMBERS REFERRED TO ON THIS PLAN ARE THOSE OF THE COUNTY REGISTRY OFFICE.
- LEGAL TITLE WAS NOT REVIEWED, BEING THE DOMAIN OF A LAWYER, NOR THE ZONING SETBACK BY-LAWS OR REGULATIONS, BEING THE DOMAIN OF A DEVELOPMENT OFFICER.
- COVENANTS SET OUT IN THE DOCUMENT(S) WERE NOT CONSIDERED. LOCATION OF ANY UNDERGROUND SERVICES AND/OR FIXTURES, PERMANENT OR OTHERWISE.
- ENCROACHMENTS ARE AS SHOWN.

**LEGEND**

SURVEY SYSTEM COORDINATE MONUMENT	.....	P.U.E.
STANDARD SURVEY MARKER PLACED	.....	N.B.L.S. REGISTRATION NUMBER
CALCULATED COORDINATE POINT	.....	SQUARE METRE
TABULATED COORDINATE REFERENCE	.....	DOCUMENT
ROUND IRON BAR FOUND	.....	VOLUME
SQUARE IRON BAR FOUND	.....	PAGE
IRON PIPE FOUND	.....	HECTARE
UTILITY POLE	.....	FIRE HYDRANT
GUY	.....	DERIVED FROM PLAN
MANHOLE	.....	DERIVED FROM Doc.
CATCH BASIN	.....	FENCE
LAND DEALT WITH BY THIS PLAN BOUNDED THUS	.....	OVERHEAD LINES
CERTIFICATE OF REGISTERED OWNERSHIP	.....	EXISTING EASEMENT
SERVICE NEW BRUNSWICK	.....	CRO
SERVICE NEW BRUNSWICK PARCEL IDENTIFIER	.....	SNB
		PID

**RUE BERNARD STREET (PRIVATE)**  
(WIDTH VARIES)

**NOELLA MARIE GERARDA LEBLANC**  
 CRO DATED: 2010-01-13  
 PLAN BY: G.J. DESPRES & ASSOCIATES  
 DATED: 1986-11-17  
 PID: 855481  
 481 m<sup>2</sup>

**JULIA ST. AMAND**  
 Doc. 638873, Vol. 2812, Pg. 350  
 PLAN BY: G.J. DESPRES & ASSOCIATES  
 DATED: \_\_\_\_\_  
 PID: 1854166

**ALICE RICHARD**  
 Doc. 417821, Vol. 810, Pg. 488  
 PID: 853507

**CALIXTE MILLS**  
 Doc. 275220, Vol. 207, Pg. 518  
 PID: 878041

**ALCIDIE RICHARD CLAUDIA RICHARD**  
 Doc. 275230, Vol. 207, Pg. 520  
 PID: 853424

**FLORINA DUFRESNE HUGUETTA DUFRESNE**  
 Doc. 276094, Vol. 210, Pg. 785  
 PID: 896837

**AGREEMENT APPROVED**  
 AGENT D'AMÉNAGEMENT  
 DEVELOPMENT OFFICER  
 COMMISSION D'AMÉNAGEMENT  
 DE LA BASSE-NEB  
 PLANNING COMMISSION  
 25 JAN 2010  
 DATE

Copyright Notice  
 If this stamp does not appear in red ink, then this plan has been illegally copied in violation of the COPYRIGHT ACT OF CANADA CONSTITUTING A CRIMINAL OFFENCE.

**COPYRIGHT PROTECTED**

**terrain**  
 THE SCIENCE OF PRACTICAL SOLUTIONS

Terrain Group Inc.  
 55 Oriskany Crescent  
 Moncton, New Brunswick  
 Canada E1E 4C8  
 tel. 506-857-1875  
 fax. 506-857-1879  
 www.terraingroup.com

**A.N.B.L.S.**  
 No. 183987  
 A.A.G.N.B.

SURVEYED BY: **BOWARDS, McLEFFERS, B.L.S.**  
 DATED: **JANUARY 18, 2010** PID: **#286**

DRAWN: KWS FIELD: EST. CHECKED: KWS  
 JOB: MN10006 CAD: 10006-670 ZONE: 15V-98-08

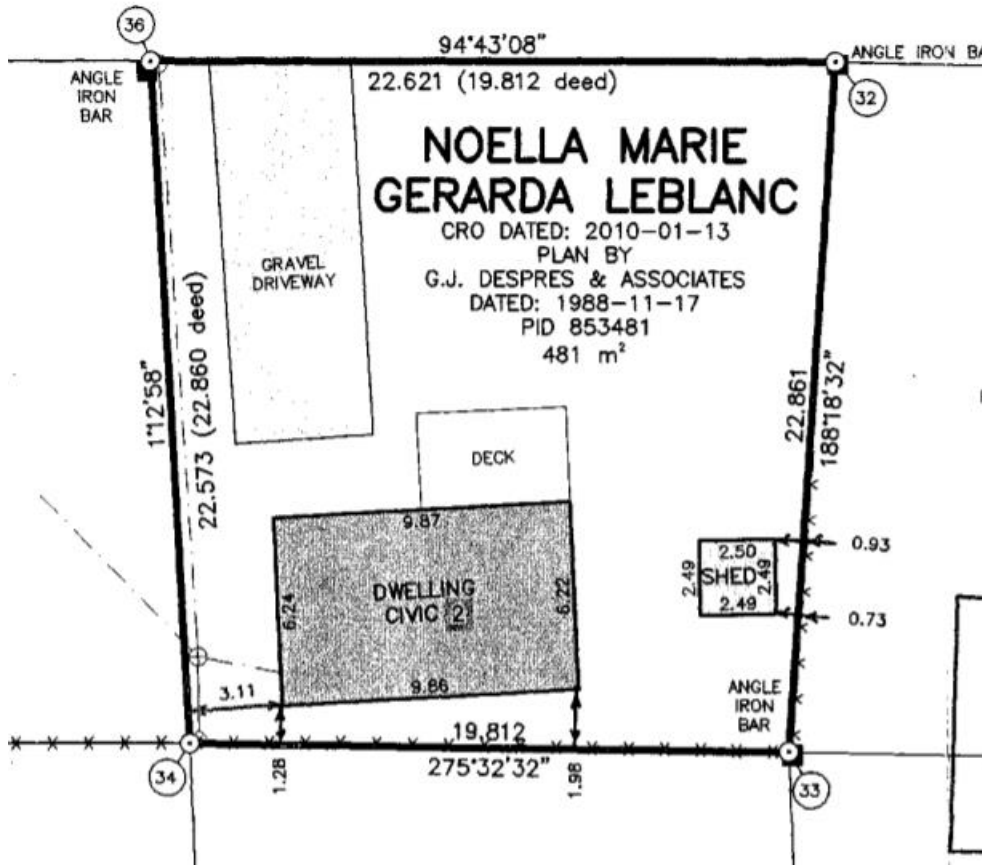
**Moncton**  
 1234 rue Main Street  
 Unit/unité 200  
 Moncton, NB E1C 1H7  
 Tel/tél : 506-382-5386

**Shediac**  
 815A rue Bombardier Street  
 Route 15, Exit/sortie 37  
 Shediac, NB E4P 1H9  
 Tel/tél : 506-533-3637

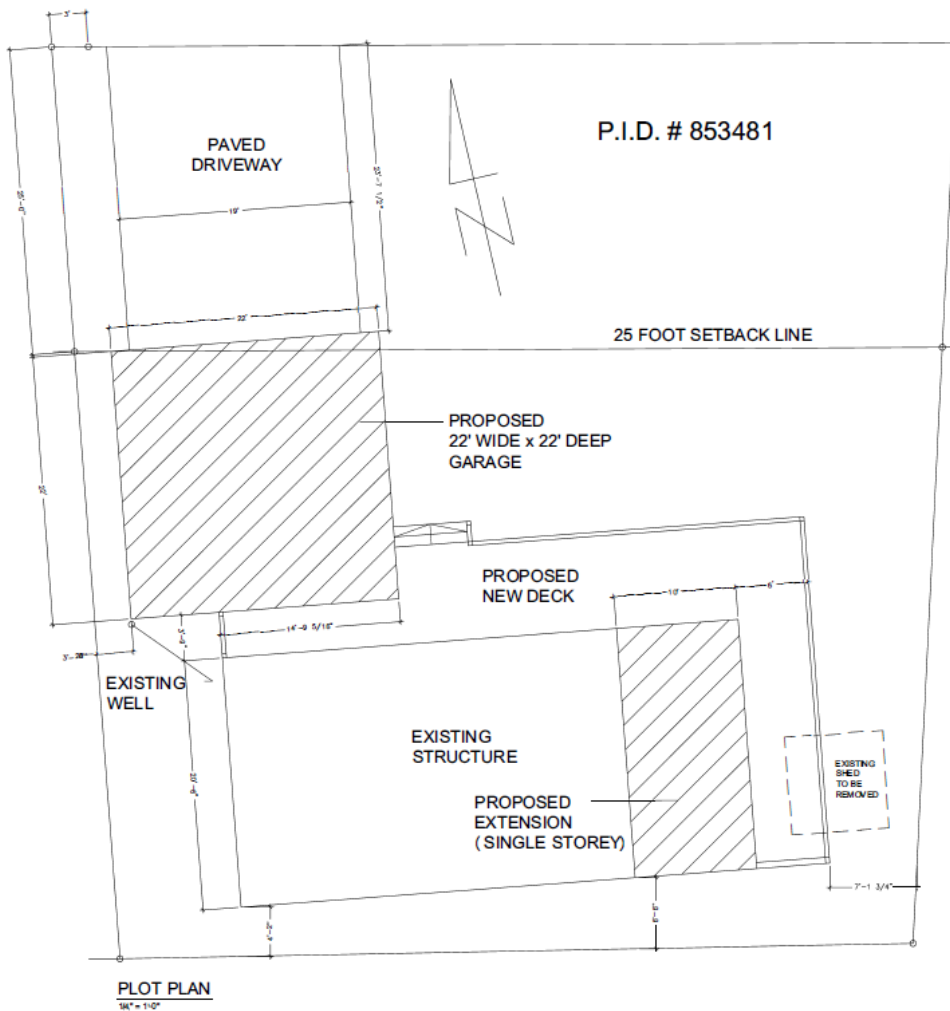
**Sackville**  
 112 rue Main Street  
 Unit/unité C  
 Sackville, NB E4L 0C3  
 Tel/tél : 506-364-4701 **2 / 5**

**Subdivision Plan (close up) / Plan de Lotissement (vue de proche)**

(WIDTH VARIES)



**Site Plan / Plan de Localisation**



**Site Photos (July 15th, 2021)**



**Moncton**  
1234 rue Main Street  
Unit/unité 200  
Moncton, NB E1C 1H7  
Tel/tél : 506-382-5386

**Shediac**  
815A rue Bombardier Street  
Route 15, Exit/sortie 37  
Shediac, NB E4P 1H9  
Tel/tél : 506-533-3637

**Sackville**  
112 rue Main Street  
Unit/unité C  
Sackville, NB E4L 0C3  
Tel/tél : 506-364-4701



**Moncton**  
1234 rue Main Street  
Unit/unité 200  
Moncton, NB E1C 1H7  
Tel/tél : 506-382-5386

**Shediac**  
815A rue Bombardier Street  
Route 15, Exit/sortie 37  
Shediac, NB E4P 1H9  
Tel/tél : 506-533-3637

**Sackville**  
112 rue Main Street  
Unit/unité C  
Sackville, NB E4L 0C3  
Tel/tél : 506-364-4701