


**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, April 27, 2022 / Le mercredi 27 avril, 2022

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

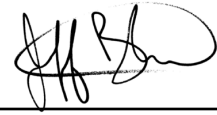
File number / Numéro du fichier 22-0514

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 :

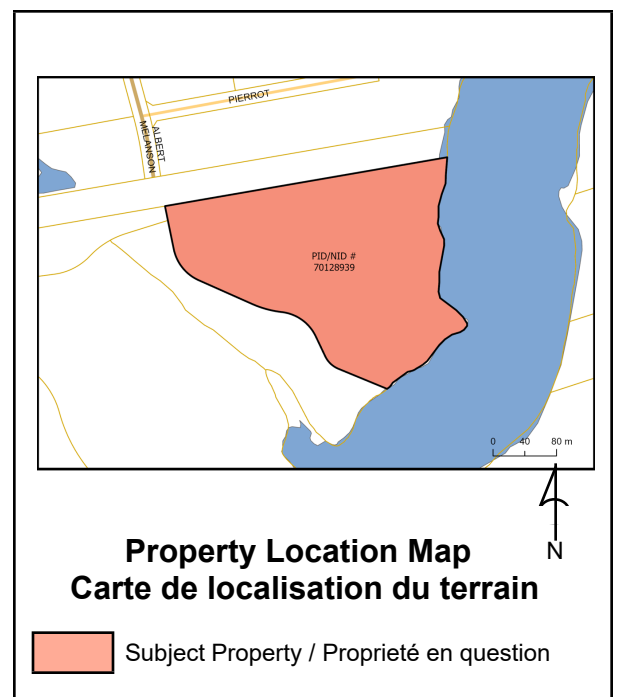
Jacques Denis Bourgeois

Landowner / Propriétaire :

Jacques Denis Bourgeois

Proposal / Demande :

Variance request to increase the maximum height of a main building from 11m to 12.38m / *Dérogation pour augmenter la hauteur maximale d'un d'un bâtiment principal de 11m à 12,38m*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70128939

Lot Size / Grandeur du lot: 6.22 ha.

Location / Endroit :

140 rue Albert Melanson Road, LSD Shediac Bridge - Shediac River

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

RA; ER; & SLR

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: Résidentiel et terres vacantes*

Surrounding Zoning: Rural Area (RA) & Environmental Risk (ER) / *Zonage des environs : Rurale (RU) & Risque pour l'environnement (RE)*

Municipal Servicing / Services municipaux:

None / aucune

Policies / Politiques

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

8.1 Policies related to Residential Development / Principes relatifs à Aménagement résidentiel

(b) It is a policy to establish regulations for residential development in areas affected by sea level rise. / *Il est établi comme principe d'établir une réglementation concernant l'aménagement résidentiel dans les zones affectées par l'élévation du niveau de la mer.*

(f) It is a policy for the Regional Service Commission to require a signed waiver for development on existing private roads acknowledging the risks associated with such development. / *Il est établi comme principe que la Commission des services régionaux du Sud-Est exige une renonciation signée relativement à l'aménagement sur des chemins privés qui reconnaît les risques associés à un tel aménagement.*

16.1 Policies related to the Conservation of the Physical Environment / Principes relatifs à conservation du milieu physique

(a) It is a policy that environmentally sensitive areas including, but not limited to, wetlands and watercourses shall be zoned as Environmental Risk. / *Il est établi comme principe de désigner comme étant des zones à risque pour l'environnement les zones écosensibles, y compris, sans toutefois s'y limiter, les terres humides et les cours d'eau*

(c) The enactment of this regulation may cause lots then existing to become undevelopable in the Environmental Risk zone. It is policy to permit a single unit dwelling and associated accessory buildings on such lots, subject to the approval from appropriate provincial agencies. / *L'établissement du présent règlement peut avoir pour effet que des lots existants ne soient pas aménageable dans une zone à risque pour l'environnement. Il est établi comme principe de permettre la construction d'habitations unifamiliales et de constructions accessoires sur de tels lots, sous réserve de l'approbation des organismes provinciaux concernés*

(d) If it can be demonstrated through ground-truthing by a professional trained in wetland and watercourse delineation that the Environmental Risk zone as demonstrated on Schedule A is inaccurate, it is policy to consider that affected portion of the lot to be the same zone as the remainder of the lot or the adjacent lot. / *S'il peut être démontré grâce à une vérification sur place effectuée par un professionnel ayant une formation en délimitation de terres humides et de cours d'eau que la zone à risque pour l'environnement, en vertu de l'annexe A, est imprécise, on doit alors considérer la partie visée du lot comme étant la même zone que le reste du lot ou le lot adjacent.*

(e) It is a policy for the Southeast Regional Service Commission to recognize that impacts associated with climate change have occurred and will continue to present a significant risk to the coastline in the Planning Area. / *En principe, la Commission de services régionaux du Sud-Est doit reconnaître que les effets des changements climatiques sont bien réels et qu'ils continueront de présenter un risque important pour le trait de côte dans le secteur d'aménagement.*

(f) It is a policy to identify areas at risk due to sea level rise and follow the proposed adaptation measures for a 1-in-100 year storm event in order to reduce the impact of climate change on coastal development. / *Il est établi comme principe d'établir les zones à risque en raison de l'élévation du niveau de la mer et de suivre les mesures d'adaptation proposées en prévision d'une tempête tel qu'il s'en produit une fois tous les 100 ans afin de réduire les effets des changements climatiques sur l'aménagement du littoral.*

(g) It is a policy that an on-site drainage system may be required for new development in the Sea Level Rise zone in order to prevent damage to neighbouring properties / *Il est établi comme politique de reconnaître qu'un système de drainage peut être nécessaire pour un nouveau développement dans une zone d'élévation du niveau de la mer afin de prévenir des dommages causés aux propriétés avoisinantes.*

(k) It is a policy to discourage nonadapted development in the sea level rise zone.(17-BEO-055-04) / *Il est établi comme principe de décourager les développements non adaptés dans la zone d'élévation du niveau de la mer. (17-BEO-055-04)*

18.1.1 Policies related to the Coastal Borough / Principes relatifs à partie Zone côtière

(b) It is policy to support tourism development that minimizes nuisances to existing residential uses through design / *Il est établi comme principe de favoriser un développement touristique qui limite les nuisances aux usages résidentiels existants grâce à la conception.*

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

“height” means the vertical distance between the finished average ground level and the highest point of the roof surface and/or in a SLR zone, “height” means the vertical distance between the minimal elevation level, 4.3m (CGVD28), to the highest point on the roof surface;/ *« hauteur » désigne la distance verticale entre le niveau fini moyen du sol jusqu'au point le plus élevé de la surface du toit; dans une zone ENM (élévation du niveau de la mer), « hauteur » désigne la distance verticale entre le niveau d'élévation minimal, soit 4,3 m (CGVD28) jusqu'au point le plus élevé de la surface du toit;*

29. Height of Buildings / Hauteur des bâtiments

29.1 The height shall not exceed 11 metres for residential use buildings and 15 metres for other use buildings. / *La hauteur ne doit dépasser 11 mètres dans le cas des bâtiments résidentiels et 15 mètres dans le cas des autres bâtiments.*

48. Rural Area (RA) Zone / Zone rurale – Zone « RU »

48.1 In a Rural Area zone, any land, building, or structure may be used for the purpose of: / *Les terrains, bâtiments ou constructions situés dans une zone rurale peuvent servir aux fins suivantes :*

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

(iv) A two-unit dwelling;/ *une habitation bifamiliale;*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff contacted the Department of Environment for comments. / *Le personnel a contacté le ministère de l'Environnement pour des commentaires.*

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.*

Discussion

Introduction

The subject property is known as 140 Albert Melanson Road, located in the LSD of Shediac River. The

lot is relatively large, measuring 6.22 ha. in area, and irregular in shape. Today, the applicant is proposing to build a new two-unit dwelling on the property. The two-unit dwelling will meet all provisions set forth within the Beaubassin West Rural Plan, with exception to the building height. As such, the applicant is requesting a variance to increase the maximum height of the main building from 11m to 12.38m. / *La propriété en question est connue par 140, chemin Albert Melanson située dans le DSL de Shediac River. Le lot est relativement large, mesurant 6,22 ha, et est de forme irrégulière. Actuellement, le requérant propose de construire une nouvelle habitation bifamiliale sur la propriété. L'habitation bifamiliale respectera toutes les dispositions décrites dans le Plan rural de Beaubassin Ouest, à l'exception de la hauteur du bâtiment. De ce fait, le requérant propose une dérogation visant à augmenter la hauteur maximale du bâtiment principal de 11 mètres à 12,38 mètres.*

Context / Contexte

This area is predominantly residential in nature. There are 6 properties within a 100-meter radius of the subject property, all of which are residentially zoned. The property is currently zoned Rural Area (RA), Environmental Risk (ER), and Sea Level Rise (SLR). This zoning permits a mix of small-scale residential developments (single and two-unit dwellings), recreational facilities, home occupations, local institutions, and forestry uses. / *Cet endroit est surtout de nature résidentielle. Il existe 6 propriétés dans un rayon de 100 mètres de la propriété proposée, toutes zonées résidentielle. La propriété en question est présentement zonée Rurale (RU), à risque pour l'environnement (RE) et Élévation du niveau de la mer (ENM). Ce zonage permet une diversité d'ensembles résidentiels de petite échelle (habitations unifamiliales et bifamiliales), installations de loisirs, emplois exercés à domicile, institutions locales et usages sylvicoles.*

The property does not have access to a public street. The only access to the property is along a 20m private access that connects to Albert Melanson Road. Albert Melanson Road is designated as a Public Road by the Department of Transportation and is intended to accommodate low to moderate levels of traffic. Despite not having direct access to a public road, the lot has existed in this location for some time and there are no concerns that the lot can not be used for its intended purpose. / *La propriété n'a pas d'accès à une rue publique. Le seul accès à la propriété est au long d'un accès privé de 20 m qui connecte au chemin Albert Melanson. Le chemin Albert Melanson est désigné chemin public par le ministère des Transports et est prévu d'accommoder des taux faibles à moyennes de trafic. En dépit de n'avoir aucun accès direct à un chemin public, le lot a existé dans cet emplacement depuis quelque temps et il n'y a aucune préoccupation que le lot ne puisse pas être utilisé pour sa fin prévue.*

The proposed site is a waterfront property with direct access to Batemans River. A significant portion of the property is zoned Environmental Risk (ER) and Sea Level Rise (SLR). As part of the permitting process, comments were requested from the Department of Environment as it related to potential unmapped wetlands and watercourses on the property. The Department of Environment was satisfied the proposed building would be further than 30 meters of any wetland and watercourse and no Wetland and Watercourse Alteration (WAWA) permit would be necessary as part of this application. / *Le site proposé est une propriété riveraine avec un accès direct à la rivière Batemans. Une partie importante de la propriété se situe dans la zone À risque pour l'environnement (RE) et Élévation du niveau de la mer (ENM). En partie du processus de l'obtention de permis, des commentaires étaient sollicités du ministère de l'Environnement, car il est lié à des terres humides et cours d'eaux potentielles sur la propriété. Le ministère de l'Environnement a été satisfait que le bâtiment proposé soit plus loin de 30 mètres de toute terre humide et cours d'eau et aucun Permis de modification d'un cours d'eau et d'une terre humide (MECTH) ne sera nécessaire pour cette demande.*

Rational / Rationnelle

The maximum height permitted in the Rural Area zone is 11m. The purpose of this provision is to protect adjacent property owners from negative impacts associated with taller buildings (i.e. shadows, loss of privacy, etc.). However, the Rural Plan does not account for variables such as topography, property size, or setbacks that far exceed the minimum requirements. / *La hauteur maximale permise dans la zone Rurale (RU) est 11 mètres. L'objectif de cette disposition est afin d'éviter des incidences négatives aux propriétaires des propriétés adjacentes associées aux bâtiments plus hauts (p. ex : ombres, menaces à la vie privée, etc.). Cependant le plan rural ne tient pas compte des variables telles que la topographie, la grandeur de la propriété ou des retraits qui dépassent les exigences minimales.*

The applicant is proposing a three-storey building with a total height of 13.6m. However, the total building height is defined as: / *Le requérant propose un bâtiment de trois étages avec une hauteur totale de 13,6 mètres. Cependant, la hauteur totale du bâtiment est définie par :*

“height” means the vertical distance between the finished average ground level and the highest point of the roof surface and/or in a SLR zone, “height” means the vertical distance between the minimal elevation level, 4.3m (CGVD28), to the highest point on the roof surface;/ *« hauteur » désigne la distance verticale entre le niveau fini moyen du sol jusqu’au point le plus élevé de la surface du toit; dans une zone ENM (élévation du niveau de la mer), « hauteur » désigne la distance verticale entre le niveau d’élévation minimal, soit 4,3 m (CGVD28) jusqu’au point le plus élevé de la surface du toit;*

The property is generally flat along the front portion of the property abutting the 20m private access; however, the topography of the lot descends as the lot approaches Batemans River. As a result, the front portion of the dwelling abutting the private access will be shorter (11.2m) than the rear portion of the dwelling (13.56m) fronting the river. The dwelling will also have a 12/14 pitch to accommodate architectural features of the building, that when combined with the walk-out basement brings the total height of the building to 12.38m from the finished floor elevation to the highest point of the roof surface. / *La propriété est généralement plate le long de la partie avant de la propriété qui donne sur l’accès privé de 20 mètres ; cependant, la topographie du lot descend lorsque le lot s’approche la rivière Batemans. En résultat, la partie avant de l’habitation qui donne sur l’accès privé sera plus courte (11,2 m) que la partie arrière de la propriété (13,56 m) qui donne sur la rivière. L’habitation aura également un degré de pente de 12/14 pour adapter aux caractéristiques architecturales du bâtiment, une fois combinée avec la sortie du sous-sol amènera la hauteur totale du bâtiment à 12,38 m du plancher fini au point plus haut de la surface du toit.*

Due to the topography of the land, the size of the lot (6.22 ha.), setbacks from neighboring properties (27.15m), and existing tree buffer, Staff are of the opinion the requested variance is reasonable, would have negligible impacts on neighboring properties, and meets the general intent of the Rural Plan. / *En raison de la topographie du terrain, la grandeur du lot (6,22 ha), les retraits des propriétés avoisinantes (27,15 m) et une zone tampon composée des arbres, le personnel est d’avis que la dérogation demandée est souhaitable, aura des incidences négligeables aux propriétés avoisinantes et répond à l’intention générale du plan rural.*

Public Notice / Avis public

On April 13th, a public notice was sent to property owners within a 100 meter radius of the subject property. / *Le 13 avril, un avis public a été envoyé aux propriétaires immobiliers à l’intérieur de 100 mètres de la propriété en question.*

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 / Loi sur l’urbanisme

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 the Southeast Planning Review and Adjustment Committee approves the variance request to increase the maximum height for a main building from 11m to 12.38m as the request is reasonable, would have negligible impacts on neighboring properties, and meets the general intent of the Rural Plan. / *Le personnel recommande respectueusement au Comité de révision de la planification du Sud-Est d'approuver la demande de dérogation visant à augmenter la hauteur maximale d'un bâtiment principal de 11 mètres à 12,38 mètres, car la demande est raisonnable, aura des incidences négligeables aux propriétés avoisinantes et répond à l'intention générale du Plan rural.*

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.

140 Albert Melanson Road (PID/NID 70128939)

LSD of Shediac Bridge / Shediac River

Date: 3/28/2022



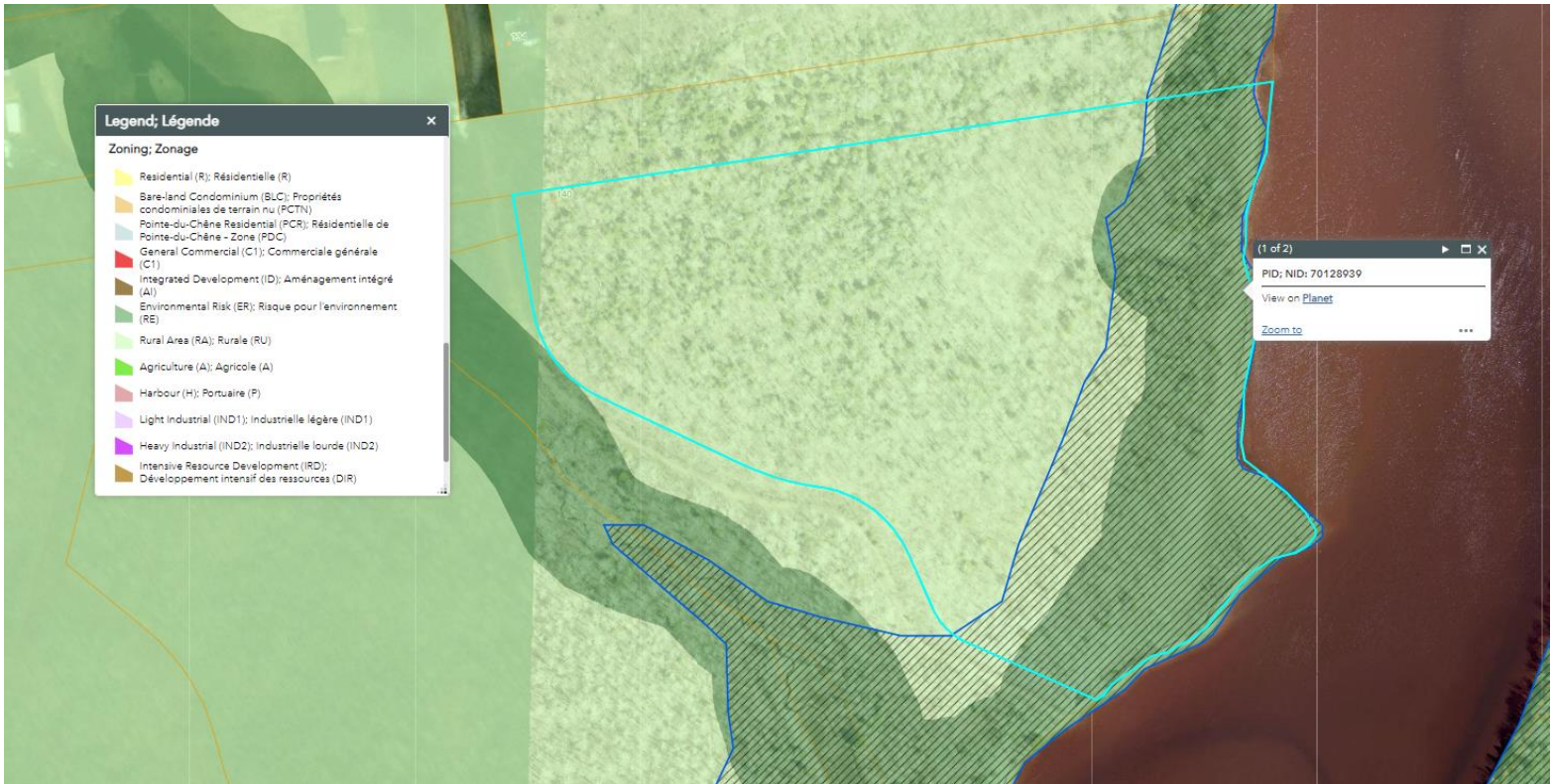
Main Office
1234 rue Main Street
2nd Floor, Unit/unité 200
Moncton, NB E1C 1H7
Tel/tél : 506-382-5386

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

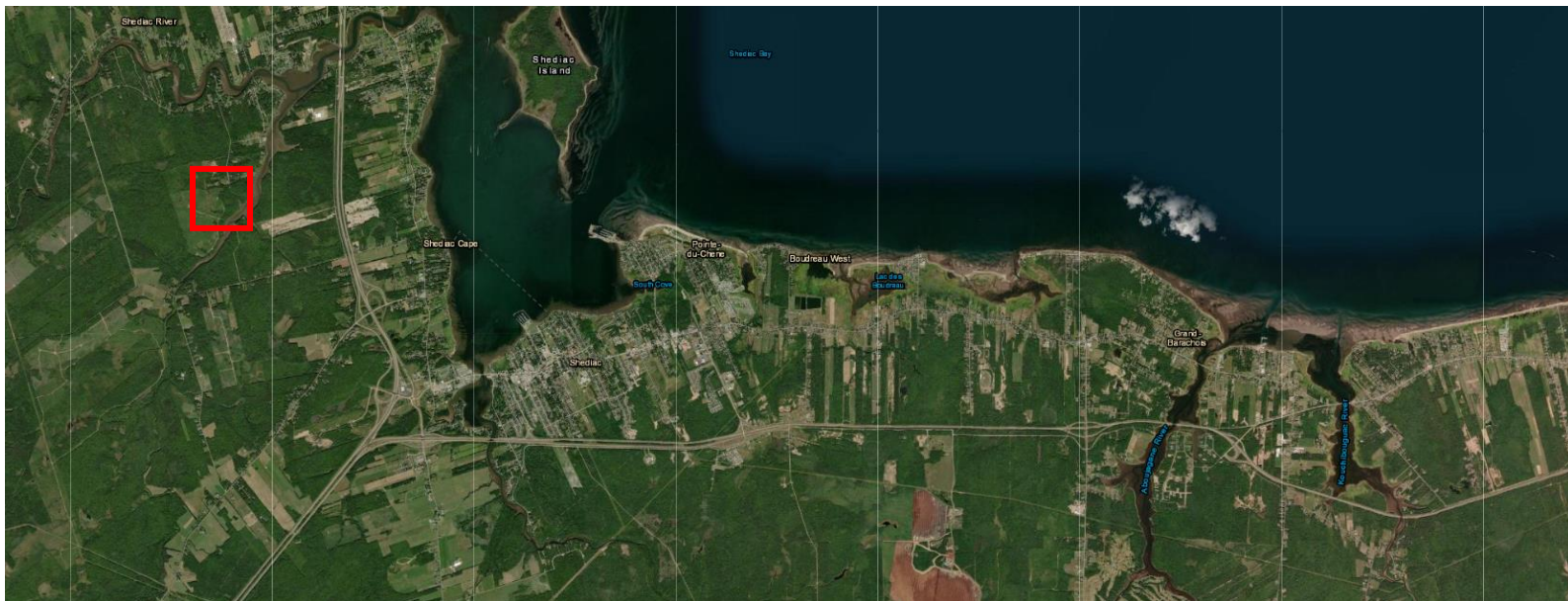
Tantramar Office
112 rue Main Street
Unit/unité C
Sackville, NB E4L 0C3
Tel/tél : 506-364-4701

Riverview Office
Operations Centre
300, rue Roberston Street
Riverview, NB E1B 0T8
Tel/tél : 506 382 3574

Zoning Map / Carte de Zonage



Aerial Map / Carte Aérienne



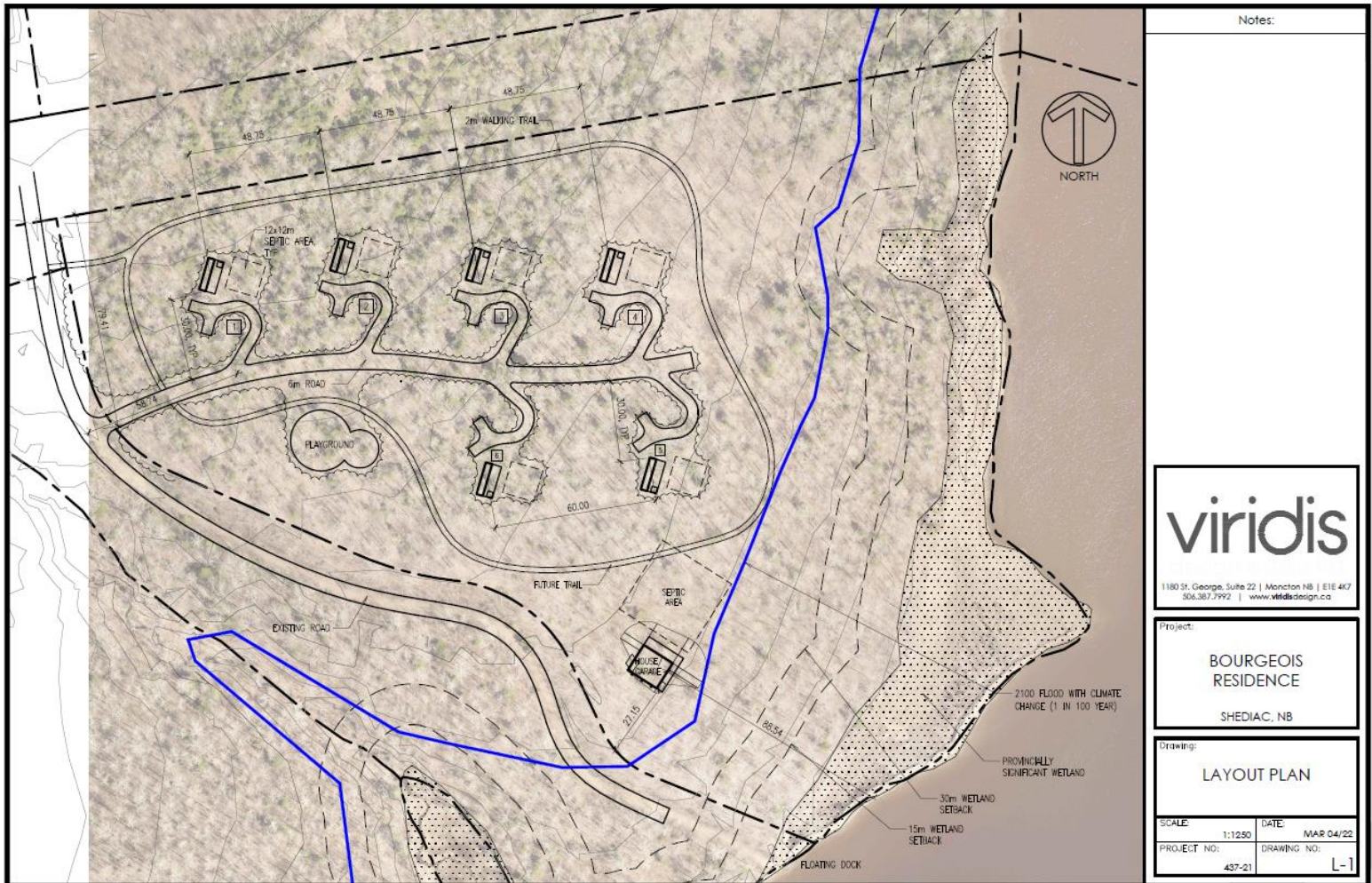
Main Office
 1234 rue Main Street
 2nd Floor, Unit/unité 200
 Moncton, NB E1C 1H7
 Tel/tél : 506-382-5386

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

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

Riverview Office
 Operations Centre
 300, rue Roberston Street
 Riverview, NB E1B 0T8
 Tel/tél : 506 382 3574

Site Plan / Plan de Localisation



Notes:

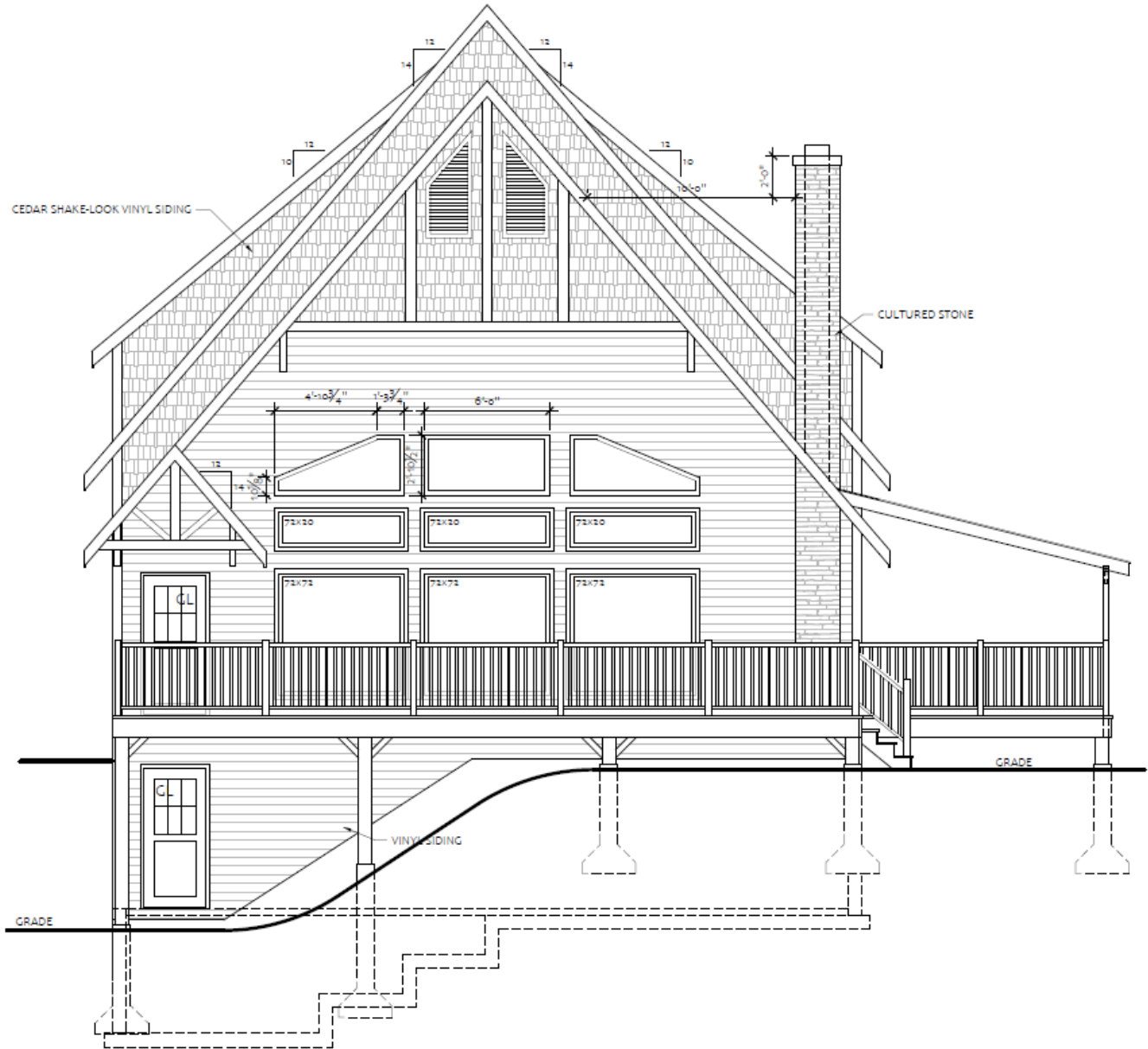
viridis
 1180 St. George, Suite 22 | Moncton NB | E1E 4K7
 506.387.7992 | www.viridisdsgn.ca

Project:
BOURGEOIS RESIDENCE
 SHEDIAC, NB

Drawing:
LAYOUT PLAN

SCALE:	1:1250	DATE:	MAR 04/22
PROJECT NO:	437-21	DRAWING NO:	L-1

Elevations / Élévations

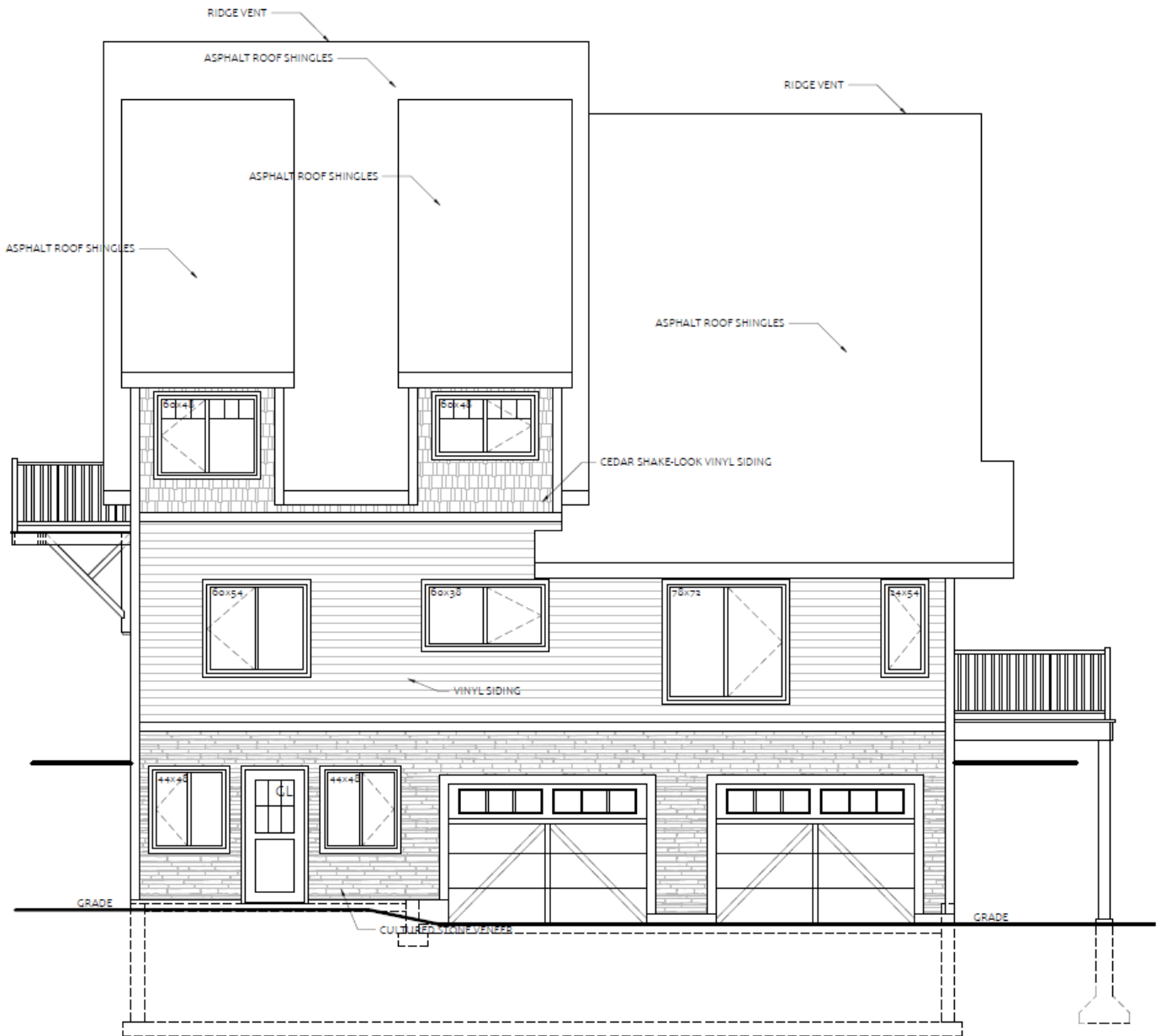


Main Office
 1234 rue Main Street
 2nd Floor, Unit/unité 200
 Moncton, NB E1C 1H7
 Tel/tél : 506-382-5386

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

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

Riverview Office
 Operations Centre
 300, rue Roberston Street
 Riverview, NB E1B 0T8
 Tel/tél : 506 382 3574



Main Office
 1234 rue Main Street
 2nd Floor, Unit/unité 200
 Moncton, NB E1C 1H7
 Tel/tél : 506-382-5386

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

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

Riverview Office
 Operations Centre
 300, rue Roberston Street
 Riverview, NB E1B 0T8
 Tel/tél : 506 382 3574