

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, May 25, 2022 / Le mercredi 25 mai, 2022

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

File number / Numéro du fichier 22-0712

From / De :



Lori Bickford
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Kirk Brewer
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

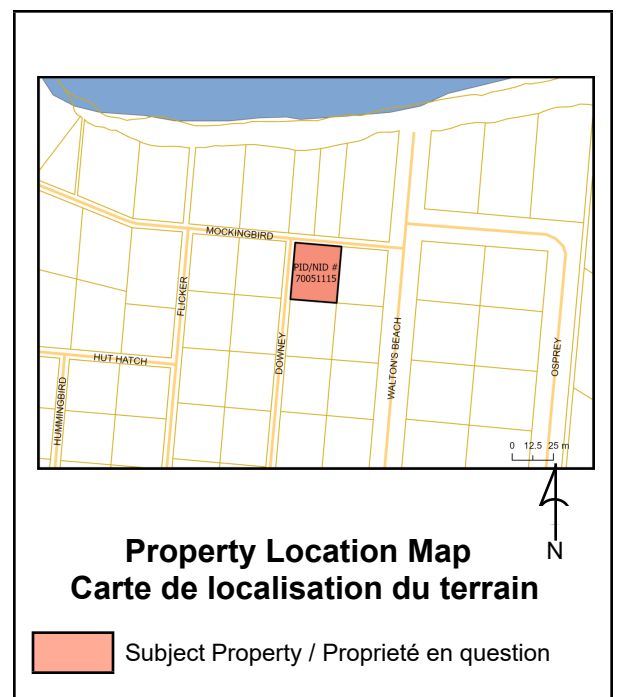
Melvin James (Jim) Faulkner

Landowner / Propriétaire :

Melvin James (Jim) Faulkner

Proposal / Demande :

To construct an accessory building 15' from a private access road instead of the required 25' setback. / *De construire un bâtiment accessoire à 15 pi d'un chemin d'accès privé au lieu du retrait requis de 25 pi.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70051115

Lot Size / Grandeur du lot: 947 sq m (.25 acres)

Location / Endroit :

4 Mockingbird Avenue, LSD Murray Corner

Current Use / Usage présent :

Residential

Zoning / Zonage :

Rural

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Residential

Municipal Servicing / Services municipaux:

No municipal services are available. / *Aucun service municipal n'est disponible.*

Access-Egress / Accès/Sortie :

Mockingbird Avenue & Walton's Beach Road (private accesses) off Highway 955

Policies / Politiques

The Transportation and Utilities Section of the Rural Plan regulation contains a statement acknowledging that seasonal development has occurred on private accesses. / *Les sections du règlement du Plan rural contiennent un énoncé qui reconnaît que l'aménagement saisonnier a eu lieu sur des accès privés.*

“Much of the cottage development located within the District is located off private access roads. These are roads which are not Provincially owned, maintained or serviced. As well, there are no minimum construction standards.” / *« La plupart des chalets construits dans le district sont situés sur des chemins d'accès privés. Ceux-ci n'appartiennent pas à la province et ne sont pas entretenus ni desservis par la province. De plus, il n'y a pas de normes de construction minimales. »*

The following Residential policy is applicable: / *Le principe résidentiel suivant est applicable:*

“6.1 It is a policy to continue to allow dwellings in all areas of the Planning Area except the Conservation and Agricultural Dykelands Zones. / *Il est établi comme principe de continuer à permettre la construction d'habitations dans toutes les zones du secteur d'aménagement, sauf dans les zones de conservation et de terres endiguées agricoles.*

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

The following Rural Plan Regulations are applicable: / *Les règlements suivants du Plan rural sont applicables :*

3.3.2 No accessory building or structure shall be placed, erected or altered so any part of it is within: / *Il est interdit de placer, d'édifier ou de modifier un bâtiment ou une construction accessoire de telle sorte qu'une partie quelconque se trouve à mains de:*

(a) 15.0 metres of the boundary of an arterial or collector highway, or 7.5 metres of the boundary of a street or highway, other than an arterial or collector highway; / *15 mètres de la limite d'une route de grande circulation ou d'une route collectrice ou 7,5 mètres de la limite d'une rue ou d'une route, autre qu'une route de grande circulation ou une route collectrice;*

3.3.2 In an in-filling situation where a front yard line has been established within 48.8 metres (160 ft) of the proposed in-fill that is less than the required front yard setback, the existing line may apply for new construction and/or expansions and extensions so long as it does not intrude into the corner sight line. / *Dans une situation de remblayage où la ligne de la cour avant a été établie à mains de 48,8 mètres (160 pi) du remblai proposé qui est inférieur au retrait requis pour la cour avant, la ligne existante peut s'appliquer pour les nouvelles constructions ou pour les agrandissements et prolongements tant qu'elle n'empiète pas sur la ligne de vue du coin.*

3.3.3 Notwithstanding subsection 3.3.2, no main building or structure, mentioned in subsection 3.3.2, shall be placed, erected or altered so any part of it is within 4.5 metres of the boundary of a public road, highway or private road. / *Indépendamment du paragraphe 3.3.2, il est interdit de placer, d'édifier ou de modifier un bâtiment principal ou une construction principale, mentionné au paragraphe 3.3.2, si une partie quelconque se trouve à mains de 4,5 mètres de la limite d'un chemin public, d'une route ou d'un chemin privé.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Planning and development staff discussed internally. / *Le personnel de planification et d'aménagement a*

discuté en interne.

Discussion

The applicant is proposing to construct a 23'x26' accessory building on their cottage property on Mockingbird Avenue for personal storage. The property is located in the Walton's Beach subdivision that was created before the 1970's and is comprised primarily of cottage/seasonal development. This property is located on a corner lot of two private roads, Mockingbird Avenue and Downey Street. (See attached site plan). Downey Street is a dead end private access road which provides access for 8 lots. The traveled portion of the road is not built to any road standard, and is mainly identified as tire tracks across grass. / *Le requérant propose de construire un bâtiment accessoire de 23 pi sur 26 pi sur la propriété de leur chalet sur l'avenue Mockingbird à des fins d'entreposage. La propriété est située dans le lotissement Walton's Beach qui a été créé avant les années 1970 et contient principalement des aménagements saisonniers et des chalets. Cette propriété est située sur une parcelle d'angle de deux chemins privés, l'avenue Mockingbird et la rue Downey. (Voir le plan du site ci-joint) La rue Downey est un chemin cul-de-sac d'accès privé qui donne accès à 8 lots. La partie du chemin servant à la circulation n'est pas bâtie à une certaine norme de route, et est principalement identifiée par les traces laissées par les pneus sur le gazon.*

Within the Rural Plan there are requirements for buildings to be setback 25' from private access roads. The Plan recognizes older-established residential areas by allowing in-fill development when the buildings have been developed closer than current regulations permit. However, there is a regulation which does not permit the building to be closer than 4.5 m (15'). As this lot is a corner lot in-fill regulations do not apply, however the regulations speak to the general intent of allowing some leniency in these older established areas. / *Le Plan rural contient des exigences que les bâtiments soient retirés à 25 pi des chemins d'accès privés. Le plan reconnaît des zones résidentielles établies de longue date en permettant l'aménagement de remblayage lorsque les bâtiments sont aménagés plus près que permettent les règlements actuels. Cependant, un règlement existe qui ne permet pas que le bâtiment soit plus près que 4,5 mètres (15 pi). Car ce lot est une parcelle d'angle, les règlements de remblayage ne s'appliquent pas, cependant, les règlements s'adressent à l'intention générale de permettre un peu d'indulgence dans des régions établies de longue date.*

In evaluating a variance, the Community Planning Act establishes the following criteria, or test, to evaluate a variance request: / *Lors de l'évaluation de base pour une dérogation, la Loi sur l'urbanisme établit les critères suivants, ou tests :*

1. Is it reasonable? / Est-elle raisonnable?

The proposed building is capable of meeting the other setbacks required under the Rural Plan, however as this is a corner lot, it is unable to meet the required 25' on both private roads. The variance request is therefore being sought for the property line which is on the dead end private road. The building will be setback from Mockingbird Ave which will still allow for clear visibility for vehicular traffic turning on or off Downey Street. The variance request is considered reasonable as the reduced setback on Downey is in keeping with the setbacks permitted in the area as well as for in-fill development. The limited traffic on Downey (provides access to 8 lots) also contributes to this request being reasonable. / *Le bâtiment proposé peut répondre aux autres marges de retraits requis sous le Plan rural, cependant, car ce lot est une parcelle d'angle et ne peut pas répondre au retrait exigé de 25 pi sur les deux chemins privés. La demande de dérogation est donc demandée pour la limite de la propriété qui est sur le cul-de-sac du chemin privé. Le bâtiment sera retiré de l'avenue Mockingbird qui permet une visibilité claire de la circulation routière tournant vers ou à partir de la rue Downey. La demande de dérogation est jugée raisonnable, car le retrait réduit sur Downey respecte les retraits permis dans la région ainsi que l'aménagement de remblayage. La circulation limitée sur Downey (qui donne accès à 8 lots) contribue également que cette demande est raisonnable.*

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

Due to the limited size of the lot, this is the most appropriate location for the accessory building on the lot as it will not interfere with the septic system located in the front yard (Mockingbird Ave) or the well in the rear yard of the property. Therefore, it is desirable for the development of the property. / *En raison de la taille limitée du lot, cet emplacement est le plus approprié pour le bâtiment accessoire sur le lot, car il n'interférera pas avec le système septique situé dans la cour avant (avenue Mockingbird) ou le puits dans la cour arrière de la propriété. Donc, il est souhaitable pour l'aménagement de la propriété.*

3. Is it within the intent of the Plan & Regulation? / Est-ce que la dérogation répond aux intentions du règlement?

The Walton's Beach subdivision is a long established cottage development. The Rural Plan which was adopted in 2012, recognized that older developed areas may not be able to conform to the required setbacks of the regulation and therefore included alleviation from the requirements with the in-fill regulations. As the variance request is consistent with the in-fill requirements (no closer to the road than 4.5 m), Staff feel it is within the intent of the regulation. / *Le lotissement Walton's Beach est un ensemble de chalets établis de longue date. Le plan rural, qui a été adopté en 2012, reconnaît que les zones aménagées de longue date ne pourraient pas être en mesure d'être conformes aux retraits du règlement, et donc a inclus une réduction des règlements avec le règlement de remblayage. Le personnel est d'avis que l'aménagement est conforme à l'intention du règlement, car la demande de dérogation est conforme aux exigences de remblayage.*

Public Notice / Avis public

Public Notice has been circulated to neighbouring landowners within 100 m of the property on May 11th 2022. To date there has been no response from surrounding landowners. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires immobiliers à l'intérieur de 100 mètres de la propriété le 11 mai 2022. Jusqu'à présent, aucune réponse n'a été reçue des propriétaires environnants.*

Legal Authority / Autorité légale

55(1) Subject to the terms and conditions it considers fit, the advisory committee or regional service commission may permit / *55(1) 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 [or Rural Plan S44(6)e] 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. / *b) 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.*

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...*

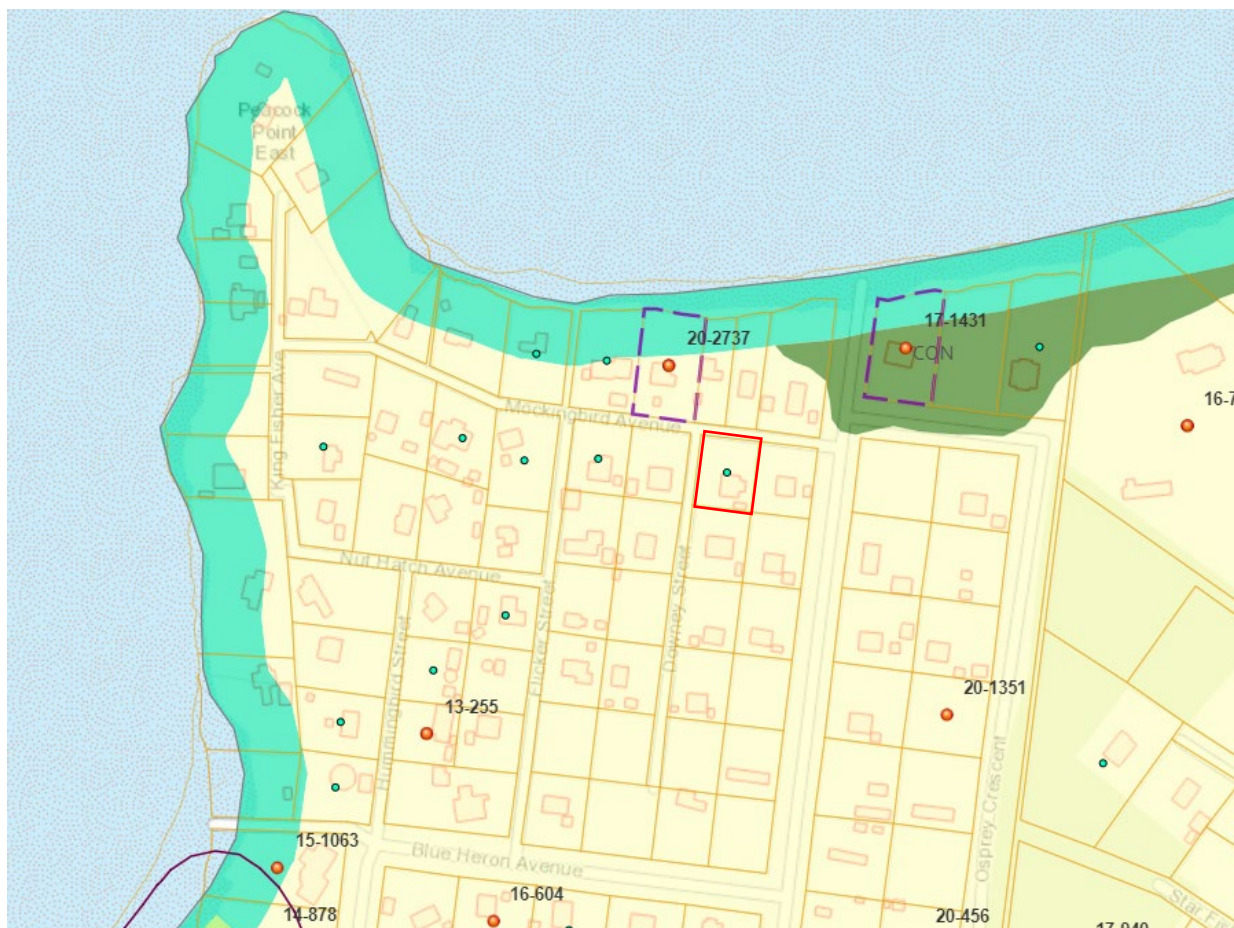
Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends to the Southeast Planning Review & Adjustment Committee that the request to vary the setback from the boundary of a private road for the construction of an accessory building to 15' be approved. / *Le personnel recommande respectueusement au Comité de révision de la planification du Sud-Est que la demande de dérogation de déplacer le retrait de la limite d'un chemin privé pour la construction d'un bâtiment accessoire à 15 pi soit approuvée.*

Note: This report was written in_ 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 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

- Conservation (CON); Conservation (CON)
- Rural Zone (R); Zone rurale (R)
- Coastal (C); Côtière (C)



Aerial map / Carte aérienne



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

Site Plan



Site Photos May 4, 2022 – red markers indicate location of corners of accessory building

