

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**

/

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

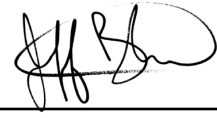
File number / Numéro du fichier 22-1345

From / De :



Phil Robichaud
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau
Development Officer / Agent
d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

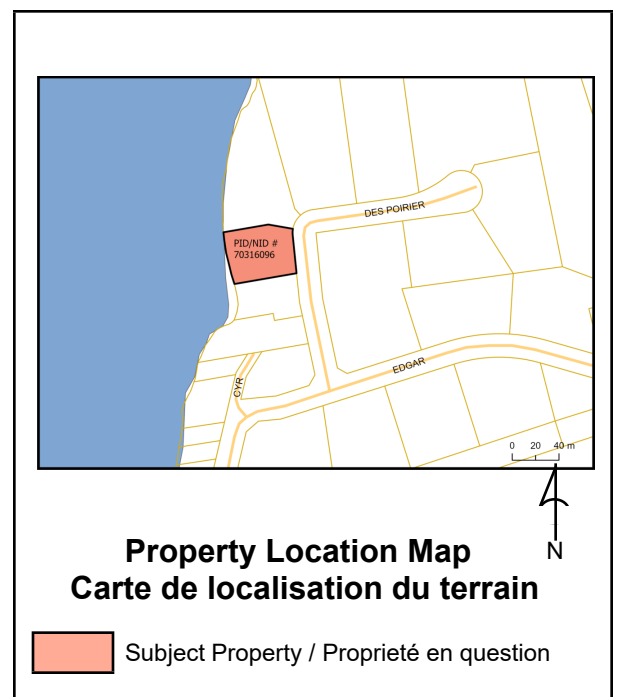
Jeffrey Cosman

Landowner / Propriétaire :

Jeffrey Cosman

Proposal / Demande :

Increase maximum height of an accessory building from 7.5 meters to 7.87 meters / *Augmenter la hauteur maximale d'un bâtiment accessoire de 7,5 mètres à 7,87 mètres.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70316096

Lot Size / Grandeur du lot: 2195 m²

Location / Endroit :

23 Des Poiriers Street, LSD Shediac Bridge - Shediac River

Current Use / Usage présent :

Residential

Zoning / Zonage :

Environmental Risk (ER) / *Risque pour l'environnement (RE)*, Residential (R) / *Résidentielle (R)* & Sea-

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

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding uses: single-unit dwellings

Surrounding zoning: Environmental Risk (ER) / *Risque pour l'environnement (RE)*, Residential (R) / *Résidentielle (R)* & Sea-Level Rise Zone / *Elevation du niveau de la mer*

Municipal Servicing / Services municipaux:

None. Private on-site septic system and private on-site well.

Access-Egress / Accès/Sortie :

rue Poirier Street (private access)

Policies / Politiques

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

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

The Coastal Borough, situated along the Northumberland Strait and the Shediac River, is predominantly residential with a strong seasonal representation along the coast. There are two community nodes: one in Shediac Cape where institutional uses including a public school and a church complex are centred, with a second in Shediac Bridge, which is more commercial in nature. The communities in this borough historically developed along Route 134 and Shediac River Road. The development of Provincial Routes 11 and 15 made the borough easier to access and served to broaden its character from a local to a regional context. While Route 134 is a link between Shediac and communities to the North, it also serves as a collector road that connects local streets, both public and private, to the greater Shediac Bay region. The eastern portion of Route 134 has numerous private streets serving waterfront lots. As well, there is a proposed trail for the coastal area that will connect the borough to the larger Sentier de l'Étoile network.

/ L'arrondissement A, situé le long du détroit de Northumberland et de la rivière Shediac, est principalement résidentiel, et on observe une forte représentation saisonnière sur le littoral. On retrouve deux nœuds communautaires, l'un à Shediac Cape, où des usages institutionnels, dont une école publique et une église, sont centralisés, et l'autre à Shediac Bridge, plus commercial. Historiquement, les communautés de cet arrondissement ont vécu le long de la route 134 et du chemin Shediac River. Les routes provinciales 11 et 15 ont rendu l'arrondissement plus facilement accessible et ont contribué à la définir dans un contexte régional plutôt que simplement local. En plus d'établir un lien entre Shediac et les collectivités du Nord, la route 134 est une route collectrice qui relie des rues locales, publiques et privées, à la grande région de la baie de Shediac. Le tronçon est de la route 134 compte de nombreuses rues privées qui mènent à des terrains riverains. De plus, un sentier proposé dans la zone côtière reliera l'arrondissement au réseau du Sentier de l'étoile.

Though the predominant use in the Coastal Borough has historically been seasonal, there is a growing pressure to develop year round residences in the area. As the area becomes home to more permanent residents, there is increasing concern with regard to flooding of these residential dwellings due to climate change impacts and sea level rise. */ Bien que l'usage prédominant dans l'arrondissement côtier soit traditionnellement saisonnier, des pressions se font de plus en plus fortes pour y aménager des résidences habitables à longueur d'année. À mesure que la zone accueillera plus de résidents permanents, des préoccupations seront de plus en plus soulevées en ce qui concerne l'inondation de ces habitations résidentielles en raison des changements climatiques et de l'élévation du niveau de la mer.*

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*

29. Height of Buildings / 29. Hauteur des bâtiments

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

29.2 The height shall not exceed 5 metres for accessory buildings or structures in the PCR Zone, and 7.5 metres in the R, BL, C1 and IND1 zones. */ 29.2 La hauteur ne doit pas dépasser 5 mètres dans le cas des bâtiments accessoires ou des constructions dans la zone « PDC » et 7,5 mètres dans les zones « C1 », « PCTN », « C1 » et « IND1 ».*

29.3 Provisions of this Regulation regarding the maximum height of buildings and structures does not

apply to steeples, towers, antennas, silos, or wind turbines. / *29.3 Les dispositions du présent règlement concernant la hauteur maximale des bâtiments et des constructions ne s'appliquent pas aux clochers, aux tours, aux antennes, aux silos et aux éoliennes.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

This file was discussed internally among staff. / *Ce dossier a fait l'objet de discussions internes entre le personnel.*

Discussion

A request was received to build an accessory building (garage) incidental to an existing dwelling on the same property. The garage has a width of 12.2 meters (40 feet), a depth of 9.1 meters (30 feet) and a height of 7.87 meters (25.8 feet). All provisions of the zoning regulation (Beaubassin-West Rural Plan) is being respected, except of the height. The maximum height is 7.5 meters (24.5 feet). A variance was requested by the proponent to increase the maximum height of the accessory building. / *Une demande a été reçue pour construire un bâtiment accessoire (garage) accessoire à une habitation existante sur la même propriété. Le garage a une largeur de 12,2 mètres (40 pieds), une profondeur de 9,1 mètres (30 pieds) et une hauteur de 7,87 mètres (25,8 pieds). Toutes les dispositions du règlement de zonage (Plan rural Beaubassin-Ouest) sont respectées, sauf la hauteur. La hauteur maximale est de 7,5 mètres (24,5 pieds). Une dérogation a été demandée par le promoteur pour augmenter la hauteur maximale du bâtiment accessoire.*

Requirement: 7.5 meters (24.5 feet) / *Exigence : 7,5 mètres (24,5 pieds)*

Proposal: 7.87 meters (25.8 feet) / *Proposition : 7,87 mètres (25,8 pieds)*

Difference: 0.37 meters (1.2 feet) / *Différence : 0,37 mètre (1,2 pied)*

Increase: 4.9% / *Augmentation : 4,9 %*

The plans of the proposal can be found in the schedules. / *Les plans de la proposition se trouvent dans les annexes.*

The accessory building has two storeys and a sloped roof instead of a typical gable or hip roof. In consequence of this design choice, the sloped section of the building is taller than a common 4/12 gable or hip roof. This design was chosen because this side of the garage faces the Shediac River and will have larger windows and a patio facing the river. Only a small section of the building will actually be taller than the maximum allowable height. / *Le bâtiment accessoire a deux étages et un toit en pente au lieu d'un toit à pignon ou à croupe typique. En conséquence de ce choix de conception, la section inclinée du bâtiment est plus haute qu'un toit à pignon ou à croupe 4/12 commun. Cette conception a été choisie parce que ce côté du garage fait face à la rivière Shediac et aura de plus grandes fenêtres et un patio face à la rivière. Seule une petite partie du bâtiment dépassera la hauteur maximale autorisée.*

When the committee makes decisions on variances, they should consider if the variance is reasonable, good for the development of the property and following the general intent of the Rural Plan. This is a very minor variance of the regulation and only increases the maximum height of the garage of 0.37 meters (1.2 feet). Staff is in the opinion that the request is reasonable and not compromising the intent of maximum heights. The variance request will have minimal impact compared to the allowable maximum height of 7.5 meters. / *Lorsque le comité prend des décisions sur les écarts, il doit déterminer si l'écart est raisonnable, bon pour le développement de la propriété et conforme à l'intention générale du plan rural. Il s'agit d'une dérogation très mineure au règlement et n'augmente que la hauteur maximale du garage de 0,37 mètre (1,2 pied). Le personnel est d'avis que la demande est raisonnable et ne compromet pas l'intention des hauteurs maximales. La demande de dérogation aura un impact minime par rapport à la hauteur maximale autorisée de 7,5 mètres.*

Public Notice / Avis public

Notices were sent out on July 13, 2022 to all surrounding properties within 60 meters. / *Des avis ont été envoyés le 13 juillet 2022 à toutes les propriétés voisines à moins de 60 mètres*

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:*

(iii) the height, number of storeys, ground area, floor area and bulk of buildings and structures, / *la hauteur, le nombre d'étages, la superficie au sol, la surface de plancher et l'encombrement des bâtiments et des constructions,*

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 to increase the maximum height from 7.5 meters to 7.87 meters for an accessory building because the request is reasonable and compromising the general intent of the zoning regulation. / *Le personnel recommande respectueusement que le comité d'examen et d'ajustement de l'urbanisme du sud-est approuve la dérogation visant à augmenter la hauteur maximale de 7,5 mètres à 7,87 mètres pour un bâtiment accessoire, car la demande est raisonnable et compromet l'intention générale du règlement de zonage.*

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.*

23 rue Des Poirier Street (PID/NID 70316096)
 LSD of / DSL de Shediac Bridge Shediac River
 Date: 7/7/2022





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

