

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, November 23, 2022 / Le mercredi 23 novembre, 2022

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

File number / Numéro du fichier 22-2113

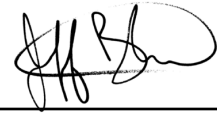
From / De :



Patrick Gaudet

Development Officer / Agent d'aménagement

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau

Development Officer / Agent
d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

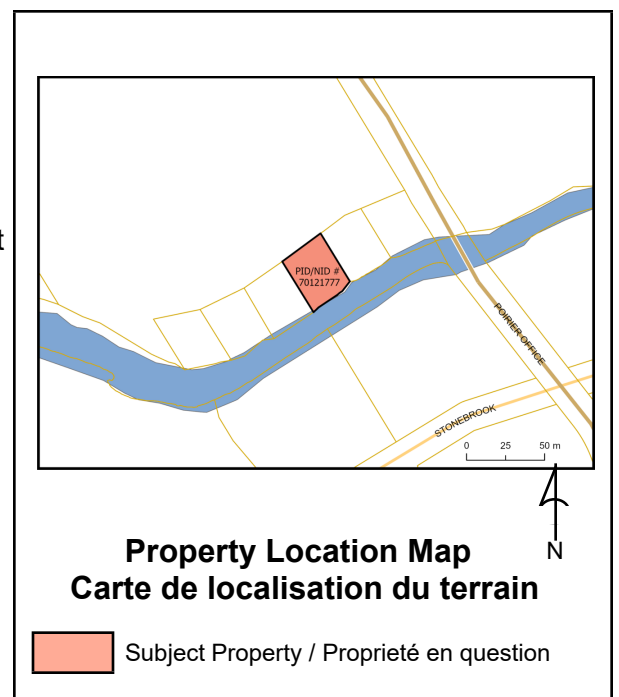
Rosée Babineau

Landowner / Propriétaire :

Rosée Babineau

Proposal / Demande :

Dérogation pour réduire la marge de retrait d'un accès privé et
dérogation pour réduire la marge de retrait d'un cours d'eau. /
*Variance to reduce setback from a private access and
variance to reduce setback from a watercourse.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70121777

Lot Size / Grandeur du lot: 1161 sq.m.

Location / Endroit :

chemin Poirier Street, LSD Moncton

Current Use / Usage présent :

Vacant / *Vacant*

Zoning / Zonage :

RA (Zone Rurale / *Rural Area*)

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

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Résidentiel, terres vacants, terres boisées / *Residential, vacant land, woodlands*
Zone Rurale / *Rural Area*

Municipal Servicing / Services municipaux:

N/A

Access-Egress / Accès/Sortie :

Accès privée avec accès au chemin Porier Office / *Private access with access to Poirier Office Road*

Policies / Politiques

Règlement établissant un plan rural du secteur d'aménagement de Westmorland-Albert - Loi sur l'urbanisme / *Westmorland-Albert Rural Planning Area Rural Plan Regulation - Act*

Conservation du milieu physique / *Conservation of the Physical Environment*

11.1 Principes / Policies

b) Il est établi comme principe d'imposer des marges de recul par rapport aux cours d'eau et aux terres humides en se fondant sur la cartographie la plus récente et la plus précise disponible au moment de la demande. / *It is a policy to impose setbacks from watercourses and wetlands based on the most recent and accurate mapping available at the time of application*

c) Il est établi comme principe, lorsqu'il n'y a pas d'autres solutions, d'envisager des dérogations aux marges de recul indiquées à l'alinéa 11.1 b) en consultation avec les organismes provinciaux, à condition que la demande soit jugée raisonnable et qu'elle démontre comment l'impact environnemental de l'aménagement proposé sera atténué. / *It is a policy, where no alternatives are available, to consider variances to setbacks identified in 11.(b) in consultation with provincial agencies provided that the application is deemed reasonable and demonstrates how the environmental impact of the proposed development will be mitigated.*

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

Règlement établissant un plan rural du secteur d'aménagement de Westmorland-Albert - Loi sur l'urbanisme / *Westmorland-Albert Rural Planning Area Rural Plan Regulation - Act*

« **camp** » désigne un bâtiment de moins de 56,08 mètres carrés conçu exclusivement pour un usage récréatif temporaire saisonnier et qui ne peut pas servir d'habitation permanente / *“camp” means a building designed for overnight accommodation having less than 56.08 square metres that is exclusively intended for temporary seasonal recreational use that shall not be used for continuous habitation*

3.3 Emplacement des bâtiments et des constructions sur un lot / Location of Buildings and Structures on a Lot

3.3.1 Il est interdit d'installer, d'ériger ou de modifier un bâtiment ou une construction de manière à ce qu'une de ses parties / *No main building or structure shall be placed, erected or altered so any part of it:*

a) se trouve à moins : i. 15 mètres de la limite d'une route à grande circulation ou d'une route collectrice au terme de la Loi sur la voirie ou ii. 7,5 mètres de la limite d'une rue, d'un accès privé, d'une allée, d'une emprise ou de toute route autre qu'une route à grande circulation ou une route collectrice ou / *is less than i. 15 metres from the boundary of an arterial or collector highway as defined by the Highway Act, or ii. 7.5 metres from the boundary of a street, private access, lane, right-ofway, or highway other than an arterial or collector road, or*

b) se trouve à moins de 3 mètres d'une cour latérale ou d'une cour arrière. / *is within 3 metres from a side or rear yard.*

3.14 Camps / Camps

3.14.1 Tout camp doit être situé à une distance de retrait minimale de 30 mètres d'une rue publique. / *A camp must be setback a minimum distance of 30 metres from a public road.*

3.16 Aménagement à proximité des terres humides et des cours d'eau / Development near wetlands and watercourses

3.16.1 Aucune construction ni aucun bâtiment principal ne doivent être situés à moins de 30 mètres d'une terre humide ou d'un cours d'eau. / *No main building or structure shall be located within 30 metres of a wetland or watercourse.*

3.16.2 Les usages récréatifs passifs tels que les sentiers et les parcs, y compris la signalisation associée, sont autorisés dans les 30 mètres requis sous réserve d'un permis de modification de cours d'eau et de terres humides délivré en vertu de la Loi sur l'assainissement de l'eau. / *Passive recreational uses such as trails and parks, including associated signage, shall be permitted within the required 30 metres subject to a Watercourse and Wetland Alteration Permit issued under the Clean Water Act.*

3.16.3 S'il peut être démontré, par une vérification au sol effectuée par un professionnel formé à la délimitation des terres humides et des cours d'eau, que la cartographie des plans d'eau est inexacte, l'aménagement peut être autorisé conformément à la politique 11.1 et sous réserve de toutes les autres dispositions de zonage pour cette zone. / *If it can be demonstrated through ground-truthing by a professional trained in wetland and watercourse delineation that the waterbody mapping is inaccurate, development may be permitted as per Policy 11.1 and subject to all other zoning provisions for that zone.*

4.2 Zone rurale - Zone « RU » / *Rural Area (RA) Zone*

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

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

i. Usage résidentiel assujéti à l'article 3.1 / *A residential use subject to Section 3.1;*

ii. Un usage en tant qu'établissement de soins spéciaux / *A residential care use;*

iii. Des usages institutionnels / *Institutional uses;*

iv. Un usage agricole assujéti à l'article 3.12 / *Agricultural uses subject to Subsection 3.12;*

v. Un usage en aquaculture / *Aquaculture uses;*

vi. Usage lié aux ressources / *Resource-related uses;*

vii. Usages récréatifs / *Recreation uses;*

viii. Usages commerciaux légers assujéti à l'article 3.19 / *Light commercial uses subject to Section 3.19;*

ix. Usage pour éoliennes assujéti à l'article 3.13 / *Wind turbines subject to Section 3.13;*

x. Un camp, sous réserve de l'article 3.14 / *A camp subject to Section 3.14;*

xi. Un chenil, sous réserve de l'article 3.15 / *A kennel subject to Section 3.15;*

xii. Un terrain de camping, sous réserve de l'article 3.17 / *A campground subject to Section 3.17; and*

xiii. La production de cannabis en plein air. / *Outdoor cannabis production.*

b) Un ou plusieurs des usages secondaires suivants de concert avec une habitation unifamiliale : / *One or more of the following secondary uses in conjunction with a single unit dwelling:*

i. Une activité professionnelle ou une industrie à domicile, sous réserve de l'article 3.11 / *A home-based business or home industry subject to Section 3.11;*

ii. Un logement accessoire, sous réserve de l'article 3.20 / *An accessory dwelling unit subject to Section 3.20*

c) Un ou plusieurs bâtiments, structures ou usages accessoires liés à l'utilisation principale du terrain, du bâtiment ou de la construction. / *One or several buildings, structures, or accessory uses related to the main use of the land, building, or structure.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

This request was discussed amongst SERSC planning and development staff. / *Cette demande a été discutée entre le personnel de planification et d'aménagement de la CSRSE.*

The proposal was also circulated to Department of Environment and Local Government for their

comments. / La proposition a également été envoyée au département de l'Environnement et Gouvernements locaux pour leurs commentaires.

Discussion

En août 2022, une demande a été reçue par la Commission de services régionaux du Sud-Est pour construire un camp sur la propriété portant le NID 70121777. La propriété est située sur un accès privé à partir du chemin Poirier Office dans le DSL de Moncton. L'accès privé donne accès à six lots (décrits comme lots de loisirs sur Service NB) qui sont tous semblables dans leurs tailles et leurs dimensions. Le camp proposé a une aire de plancher de 600 pieds carrés (55,8 m²). Selon le plan de site révisé, reçu le 19 octobre 2022, l'emplacement proposé du camp est à 4,57 m de la limite de propriété avant, à 24,52 m de la limite de propriété arrière, à 3,65 m de la limite de propriété latérale et à 18,2 m de l'autre limite de propriété latérale. Une dérogation a été demandée par le requérant afin de réduire la marge de retrait requise de l'accès privé au camp de 7,5 m à 4,57 m et une dérogation a été demandée pour réduire la marge de retrait de 30 m du cours d'eau. / *An application was received by the Southeast Regional Service Commission in August 2022 to build a camp on the property bearing PID 70121777. The property is situated on a private access off Poirier Office Road in the LSD of Moncton. The private access gives access to six lots (described as vacation lots on Service NB) which are all similar in size and dimensions. The proposed camp has a floor area of 600sq.ft. (55.8m²). Based on the revised site plan received on October 19th, 2022, the proposed location of the camp is 4.57m from the front property line, 24.52m from the rear property line, 3.65m from the side property line and 18.2m from the other side property line. A variance was requested by the proponent to reduce the required setback from the private access to the camp from 7.5m to 4.57m and a variance was requested to reduce the 30.0m watercourse setback.*

Le plan du site de la proposition peut être trouvé dans les annexes. / *The site plan of the proposal can be found in the schedules.*

Un permis de modification d'un cours d'eau ou d'une terre humide du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux a été émis le 10 août 2022 pour le projet proposé. La section « description des travaux » du permis décrit l'emplacement du camp fondé sur des pieux à une distance de 21,46 m du cours d'eau (rivière Cocagne). Le requérant a depuis soumis un plan de site révisé en octobre, dans lequel l'emplacement proposé du camp a été déplacé à 24,52 m du cours d'eau. Le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux a été contacté, et il a précisé que dans ce cas, un permis de modification d'un cours d'eau ou d'une terre humide révisé n'est pas requis, car la distance minimale sur le permis émis sera toujours respectée. / *A Watercourse or Wetland Alteration permit from the Department of Environment and Local Government was issued on August 10th, 2022, for the proposed project. The description of work section of the WAWA permit describes the setback from the camp on piles to the watercourse (Cocagne River) to be 21.46m. The proponent has since submitted a revised site plan in October, in which the proposed location of the camp was changed to 24.52m from the watercourse. The Department of Environment and Local Government was contacted, and they have specified that in this case, a revised WAWA permit is not required because the minimum distance on the WAWA permit will still be respected.*

Les règlements de zonage, aussi bien conçus soient-ils, ne peuvent pas s'adapter à toutes les variétés de tailles, de formes et de topographies de lots. La nature du lot dans ce cas (profondeur du lot, marge de retrait avant requis, topographie inclinée, et cours d'eau adjacent) crée un scénario dans lequel pratiquement aucun aménagement ne peut être fait sans dérogation. Dans ce cas, toutes les dispositions du règlement de zonage (Règlement du plan rural du secteur d'aménagement de Westmorland-Albert — Loi) sont respectées sauf la marge de retrait exigée de 7,5 mètres de la limite d'un accès privé et la marge de retrait exigée de 30 m d'un cours d'eau. En insistant sur la marge de retrait requise par rapport à l'accès privé, ceci entraînerait une marge de retrait réduite du cours d'eau et de perturbation supplémentaire de l'environnement (remplissage nécessaire en raison de la nature du lot). Dans le sens contraire, en insistant sur la marge de retrait exigée de 30 m du cours d'eau, cela entraînerait un empiètement sur l'accès privé. / *Zoning regulations, no matter how well designed, cannot accommodate all varieties of lot size, shape, and topography. The nature of the lot in this case (lot depth, required front setback, aggressive downhill topography, and bordering a watercourse) creates a scenario in which practically no development can be done without the need of a variance. In this case, all*

provisions of the zoning regulation (Westmorland-Albert Rural Planning Area Rural Plan Regulation – Act) are being respected except the required setback of 7.5 metres from the boundary of a private access and the required setback of 30.0m from a watercourse. By insisting on the required setback from the private access, this would result in a reduced setback from the watercourse and cause further disturbance to the environment (fill required because of the nature of the lot). In contrary, by insisting on the required setback of 30m from the watercourse, this would result in an encroachment on the private access.

Le personnel est d’avis que les dérogations sont raisonnables et respecte l’intention du Plan rural pour les raisons suivantes : / *Staff is in the opinion that these variances are reasonable and respects the intent of the Rural Plan for the following reason:*

L’intention générale du règlement de la marge de retrait avant est pour protéger les entreprises de services publics, d’assurer une distance sécuritaire entre les habitations et la circulation pour éviter les collisions, et de protéger des débris lancés pendant le déneigement. Le plan d’arpentage enregistré en 2011 indique qu’il n’y a aucune servitude d’entreprise de services publics sur la propriété. La marge de retrait de 7,5 m du chemin privé est prévue pour les chemins qui ont des volumes de circulation faible à moyenne, et a des limites de vitesse d’environ 50 à 70 km/h. Dans ce cas, l’accès privé n’a quasiment aucune circulation. / *The general intent of the front setback regulation is to protect public utility easements, assure a safe distance from dwellings to the traffic to avoid collisions, and to protect from debris launched during snow removal operations. The plan of survey registered in 2011 indicates that there is no registered public utility on the property. The 7.5m setback from a private road is intended for roads to which has low to moderate traffic volumes, and has speed limits of approximately 50-70km/h. In this case, the private access has practically no traffic.*

La marge de retrait imposée des cours d’eau vise à protéger l’environnement, et à éviter la perturbation des zones sensibles. Dans ce cas, le requérant propose de mettre des pieux, et de placer le camp aussi loin du cours d’eau que possible afin de limiter les perturbations du territoire. De plus, le principe 11.1c) du Règlement du plan rural du secteur d’aménagement de Westmorland-Albert – Loi concerne directement des situations semblables : / *The imposed setback from watercourses is intended to protect the environment and not to disturb sensible areas. In this case, the proponent is proposing screw-piles and placing the structure as far as possible from the watercourse to limit the disturbance of the area. Policy 11.1 c) of the Westmorland-Albert Rural Planning Area Rural Plan Regulation – Act also speaks directly to situations in similarity to this:*

11.1. c) Il est établi comme principe, lorsqu’il n’y a pas d’autres solutions, d’envisager des dérogations aux marges de recul indiquées à l’alinéa 11.1 b) en consultation avec les organismes provinciaux, à condition que la demande soit jugée raisonnable et qu’elle démontre comment l’impact environnemental de l’aménagement proposé sera atténué. / *11.1 c) It is a policy, where no alternatives are available, to consider variances to setbacks identified in 11.1(b) in consultation with provincial agencies provided that the application is deemed reasonable and demonstrates how the environmental impact of the proposed development will be mitigated.*

Public Notice / Avis public

Un avis public a été envoyé aux propriétaires fonciers à l’intérieur de 100 mètres de la propriété le 9 novembre 2022. / *Public Notice has been circulated to neighbouring landowners within 100 m of the property on November 9, 2022.*

Legal Authority / Autorité légale

Community Planning Act / *Loi sur l’urbanisme*

53(2) 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 : / *For greater certainty and without limiting sub-section (1), a zoning by-law shall divide the municipality into zones, prescribe the purposes for which land, buildings and structures in a zone maybe used and prohibit the use of land, buildings and structures for any other purpose, and may*

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

(v) 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. / *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.*

55(1) Sous réserve des modalités et des conditions qu'il juge indiquées, le comité consultatif ou la commission de services régionaux peut autoriser : / *Subject to the terms and conditions it considers fit, the advisory committee or regional service commission may permit*

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. / *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.*

Recommendation / Recommendation

Le personnel recommande respectueusement que le comité d'examen et d'ajustement de la planification du sud-est approuve la dérogation visant à réduire la marge de retrait d'un accès privé de 7.5m à 4.57m et approuve la dérogation pour réduire la marge de retrait d'un cours d'eau de 30.0m à 24.52m. / *Staff respectfully recommends the Southeast Planning Review and Adjustment Committee approves the variance to reduce the setback from a private access from 7.5m to 4.57m and approves the variance to reduce the watercourse setback from 30.0m to 24.52m.*

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.

chemin Poirier Office Road (PID/NID 70121777)
 LSD of Moncton
 Date: 2022-10-27

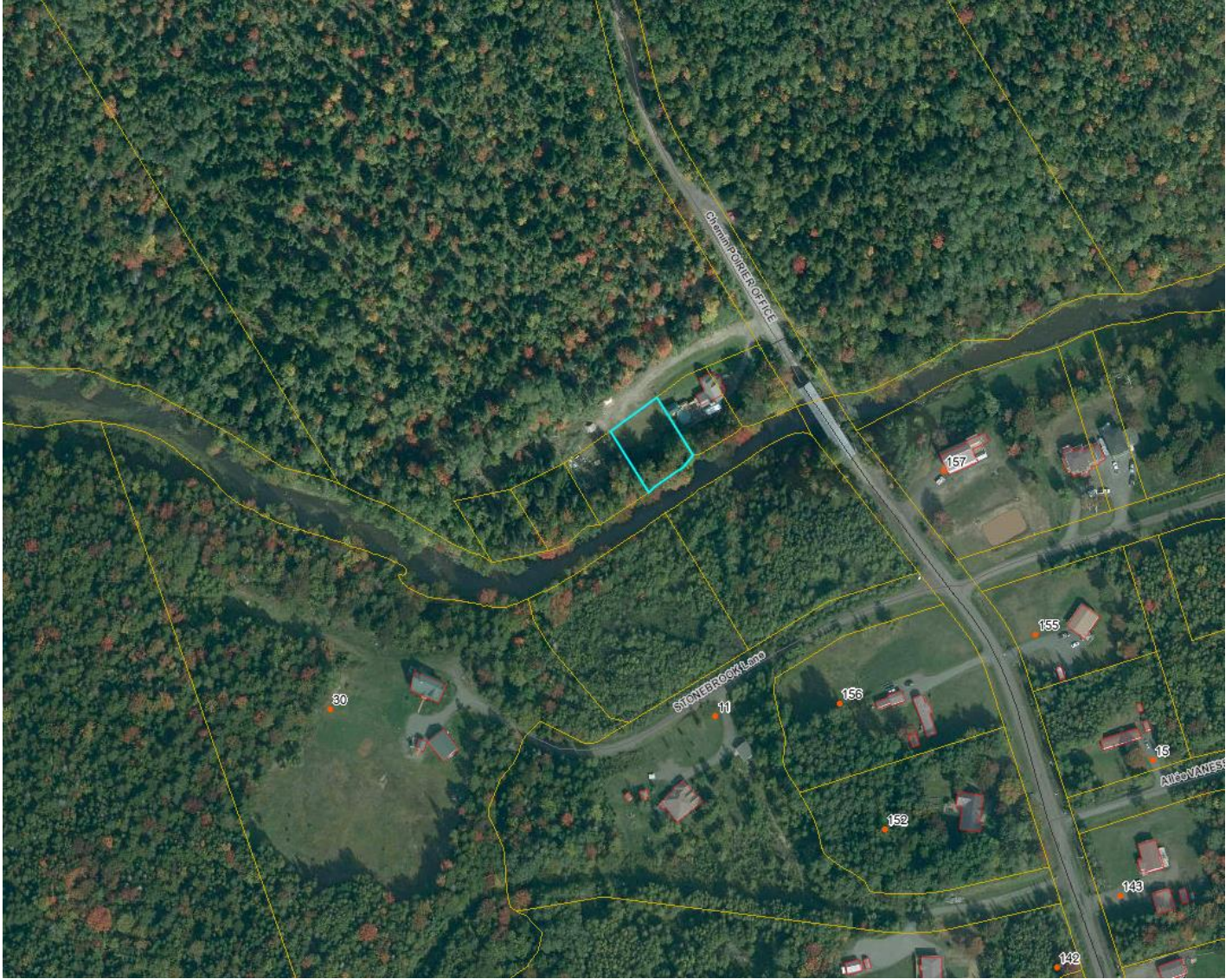


Main Office
 1234 rue Main Street
 2nd Floor, Unit/unité 200
 Moncton, NB E1C 1H7
 Tel/tél : 506-382-5386

Beaubassin Office
 815A rue Bombardier Street
 Route 15, Exit/sortie 37
 Shediac, NB E5P 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



Legend; Légende

- B
- C

Zoning; Zonage

- R
- RA
- CI
- RD
- IRD
- CONS
- A
- WP
- DG

(1 of 2)

Property Parcel Information	
PID / NID	70121777
Last Update / Date de mise à jour	2011-05-17
Property Map / Cartes cadastrales	NB1412
Titles Status / Statut de titres foncier	Registry
Gazette Status / Statut dans la Gazette	No Records Returned
County / Nom du comté	Westmorland
Area / Superficie	1,140.94 m ²

[Zoom to](#)



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 E5P 1H9
Tel/tél : 506-533-3637

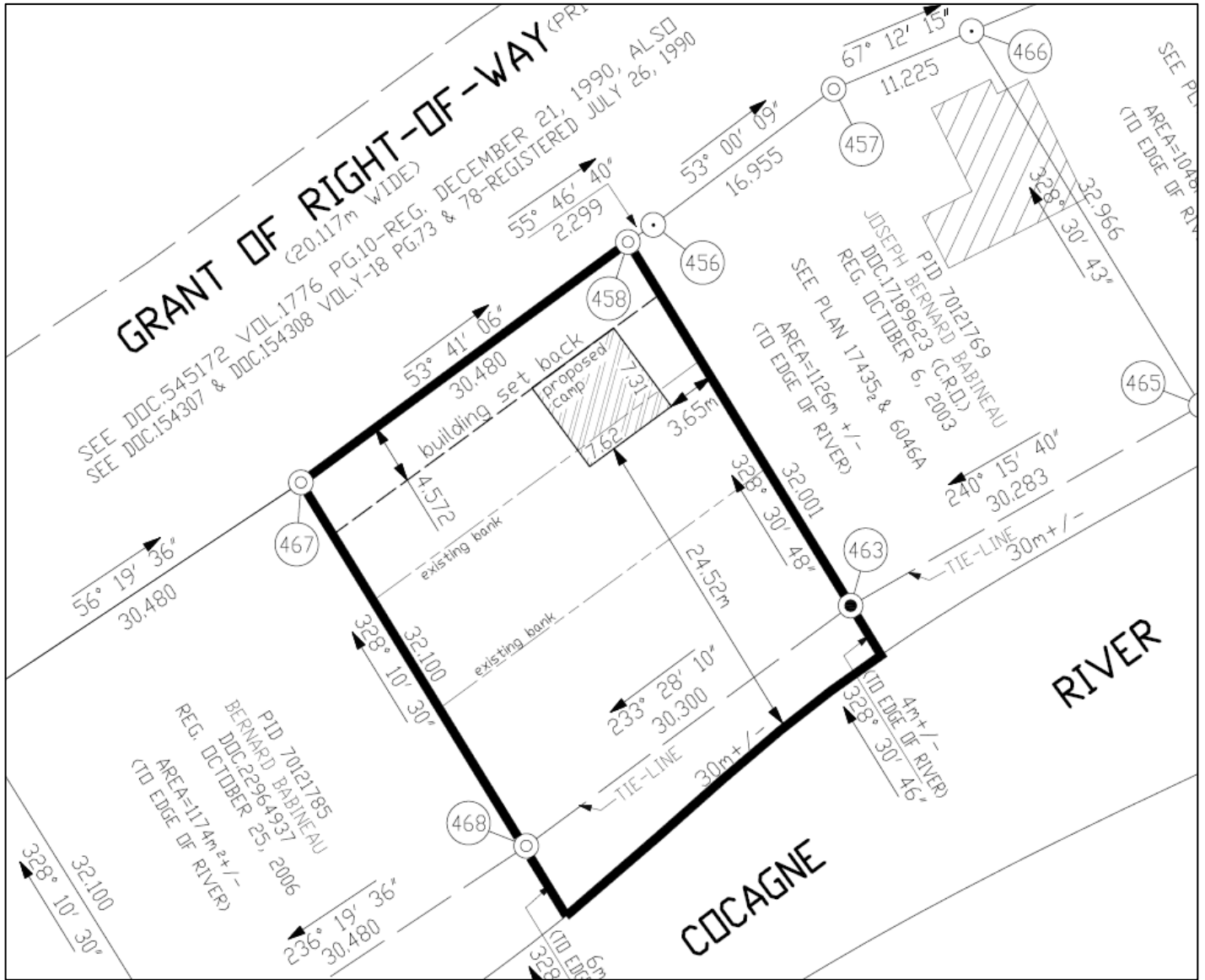
Tantramar Office

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

Plan du site / Site Plan



Élévations et plan d'étage / Elevation and floor plan

