

**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 23-0145

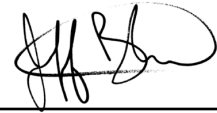
From / De :



Patrick Gaudet

Development Officer / Agent
d'aménagement

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau

Development Officer / Agent
d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

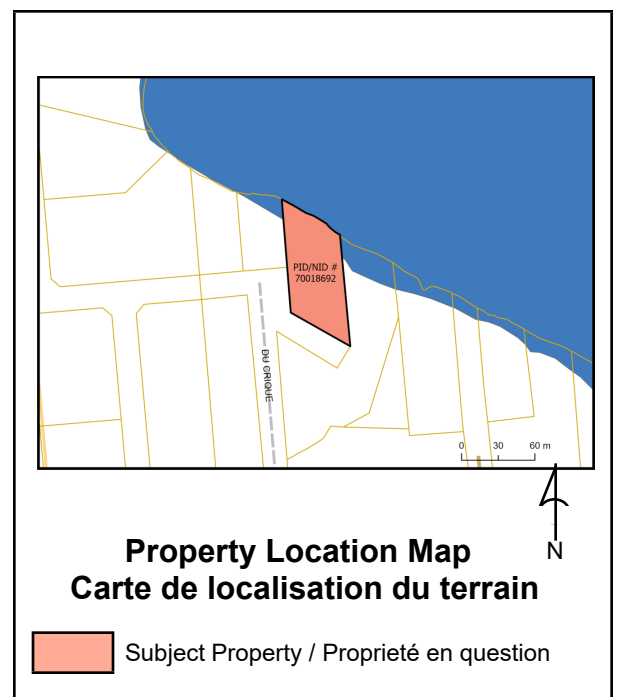
Lindsay Patten

Landowner / Propriétaire :

Lindsay Patten

Proposal / Demande :

Variance to reduce setback from the boundary of a private access / *Dérogation pour réduire la marge de retrait de la limite d'un accès privé*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70018692

Lot Size / Grandeur du lot: 4047 m²

Location / Endroit :

, Communauté Rurale Beaubassin-Est

Current Use / Usage présent :

Residential

Zoning / Zonage :

Coastal Residential (CR) / *Résidentielle Côtière (RC)*

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, Industrial, Commercial / *Usage des environs: Résidentiel, Industriel et Commerciale*

Surrounding Zoning: Coastal Residential (CR), Port (P) & General Commercial (CG) / *Zonage des environs : Résidentielle Côtière (RC), Portuaire (P) & Commerce Générale (CG)*

Municipal Servicing / Services municipaux:

N/A

Access-Egress / Accès/Sortie :

Chemin du Crique Road

Policies / Politiques

* Please note that the Plan rural de la Communauté rurale Beaubassin-est was adopted in French only and there is no official translation of the regulation. In the event of discrepancies between the two languages, the French version prevails. / *Veillez noter que le plan rural de la Communauté rurale de Beaubassin-est a été adopté en français, et qu'il n'existe aucune traduction officielle du règlement. S'il y a des écarts entre les deux langues, la version française l'emporte sur la version anglaise.*

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 development along a secondary path is low density. / *Il est proposé que le développement le long d'une voie secondaire soit à basse densité.*

It is proposed that residential development maintain a certain distance from uses creating certain nuisances. / *Il est proposé que le développement résidentiel maintienne une certaine distance des usages créant certaines nuisances.*

It is proposed that layout and construction standards for seasonal and permanent residences be established and applied consistently. / *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.*

F) Preservation of the environment / Préservation de l'environnement

Policies / Principes

The community's principle is to maintain and ensure a better quality of life for residents, to preserve the natural beauty of the environment and to protect it from nuisance. / *La communauté a pour principe de maintenir et d'assurer une meilleure qualité de vie des résidents, de préserver la beauté naturelle de l'environnement et de protéger ce dernier des nuisances.*

The community's policy is not to manage the enforcement of the laws of the Ministry of the Environment, but also wishes to support the latter in its functions. / *La communauté a pour principe de ne pas gérer l'application des lois du ministère de l'Environnement mais désire par ailleurs appuyer ce dernier dans ses fonctions.*

The principle of the community is to control the developments carried out in areas with fragile ecology in order to prevent erosion, flooding, pollution and other events that endanger the fauna, flora and other aspects of the environment. / *La communauté a pour principe de contrôler les aménagements effectués dans les zones dont l'écologie est fragile afin de prévenir l'érosion, l'inondation, la pollution et autres événements qui mettent en danger la faune, la flore et autres aspects de l'environnement.*

The principle of the community is to ensure uniformity in the development of coastal regions. / *La*

communauté a pour principe d'assurer l'uniformité de l'aménagement des régions côtières.

Proposals / Propositions

It is proposed that any development, construction or modification that endangers the environment, including through erosion, flooding or pollution is a possible use only to the extent that the applicant clearly demonstrates its management strategy, risk and that Council approve the use through the creation of an Integrated Planning Zone with terms and conditions. / *Il est proposé que tout aménagement, construction ou modification qui met en danger l'environnement, y compris par l'érosion, l'inondation ou la pollution soit un usage possible que dans la mesure où le requérant démontre clairement sa stratégie en matière de gestion de risque et que le conseil approuve l'usage par l'entremise de la création d'une zone d'aménagement intégrée avec modalités et conditions.*

It is proposed that all areas composed of wetlands be designated as an environmental conservation use. / *Il est proposé que tous les milieux composés de terres humides soient désignés en tant qu'usage de préservation de l'environnement.*

It is proposed that, as wetlands evolve, when a development project is near a wetland the applicant may be required to perform the delineation of the wetland. / *Il est proposé que, puisque les terres humides évoluent, lorsqu'un projet d'aménagement sera à proximité d'une terre humide le requérant pourra se voir exiger d'effectuer la délimitation de la terre humide.*

It is proposed to inform coastal owners wishing to obtain a building permit that there are scientific studies which demonstrate which properties are located within potentially flood-prone areas. / *Il est proposé d'informer les propriétaires côtiers désireux de se procurer un permis de construction qu'il existe des études scientifiques qui démontrent quelles propriétés sont situées à l'intérieur des zones potentiellement inondables.*

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

* Please note that the Plan rural de la Communauté rurale Beaubassin-est was adopted in French only and there is no official translation of the regulation. In the event of discrepancies between the two languages, the French version prevails. / *Veillez noter que le plan rural de la Communauté rurale de Beaubassin-est a été adopté en français, et qu'il n'existe aucune traduction officielle du règlement. S'il y a des écarts entre les deux langues, la version française l'emporte sur la version anglaise.*

Beaubassin-est Rural Community Rural Plan / Plan rural de la Communauté rurale de Beaubassin-est

10.5(1) Subject to the specific provisions of this section and section 10.13, no main building or structure may be placed, erected, or altered so that any part of it: / *Sous réserve des dispositions particulières du présent article et de l'article 10.13, aucun bâtiment principal ni aucune construction principale ne peut être implanté, édifié ou modifié de sorte que toute partie de celui-ci se trouve*

a) is less than: / *à moins de*

(ii) 7.5 metres from the boundary of a street, private access, lane, right-of way servicing residences, or a highway other than an arterial or collector highway / *7,5 mètres de la limite d'une rue, d'un accès privé, d'une ruelle, d'un droit de passage desservant des résidences, ou d'une route autre qu'une route de grande communication ou route collectric*

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 Regional Town of Cap-Acadie was consulted / La Ville Régionale de Cap-Acadie a été consultés:

*The comments were provided in french. / *Les commentaires ont été fournis en français:*

“ Je ne vois aucun problème relié à la demande de dérogation.”

Discussion

An application was received by the Southeast Regional Service Commission on February 24th, 2023, for an addition to an existing single-unit dwelling. The proposed addition consists of an attached garage with a bonus space on the second floor. The subject property is located at 33 Chemin du Crique, Trois-Ruisseaux, and is known as PID 70018692. The proposed development meets all the provisions set by the Beaubassin East Rural Community Rural Plan, with the exception of the setback from the boundary of a private access. As such, the applicant is requesting the following variance: / *Une demande a été reçue par la Commission de services régionaux du Sud-Est le 24 février 2023 pour une addition à une maison unifamiliale. L'addition proposé est pour un garage attaché avec un espace supplémentaire au deuxième étage. La propriété visée est située au 33, chemin du Crique, à Trois-Ruisseaux, et est connue sous le NID 70018692. L'aménagement proposé respecte toutes les dispositions établies par le Plan rural de la Communauté rurale Beaubassin-est, à l'exception de la marge de retrait par rapport à la limite d'un accès privé. Pour ce fait, le requérant demande la dérogation suivante :*

Reduce the minimum front lot line setback from 7.5m to 4.8m (section 10.5(1) a) (ii) of the rural plan). / Réduire la marge de retrait minimale de la ligne avant de 7,5 m à 4,8 m (section 10.5(1) a) ii) du plan rural).

The site plan, elevations, and floor plan drawing of the proposed addition can be found in the schedules. / *Le plan de site, les élévations et le plan d'étage de l'addition proposée figurent dans les annexes.*

Chemin du Crique is a public non-maintained road that currently leads to three residences, in which the property in question is located. The non-maintained road eventually transitions to a private access. At the location of the road transition, the road boundaries widen from 20m to 34m. The subject property is fronting the section of the private road in which the width is 34m. / *Le Chemin du Crique est désigné comme une route publique non entretenue qui mène actuellement à trois résidences, dans lesquelles se trouve la propriété en question. Le chemin non entretenu devient ensuite un accès privé. À l'endroit de la transition, les limites de la route s'élargissent de 20 à 34 mètres. La propriété en question se trouve en face de la section du chemin privé dont la largeur est de 34 mètres.*

Typically, reserving a width of 20m for future roads is adequate to develop to standard with two driving lanes and ditches for storm-water management. In this case, the proposed addition to the existing single-unit dwelling would be 4.8m from the front property line. However, the private access has an adequate width for the standard width of 20m with a surplus of 14m on the side fronting the subject property. The site plan showing the width of the private access and the setback from the proposed addition to the front lot line can be found in the schedules. / *De façon général, la réservation d'une largeur de 20 mètres pour les futures routes est suffisante pour permettre un développement de standard avec deux voies de circulation et des fossés pour la gestion des eaux pluviales. Dans le cas présent, l'ajout proposé à la maison individuelle existante se situerait à 4,8 m de la limite avant de la propriété. Cependant, l'accès privé a une largeur adéquate pour la norme de 20m avec un surplus de 14m sur le côté en face de la propriété en question. Le plan du site montrant la largeur de l'accès privé et la marge de recul entre l'addition proposé et la ligne de lot avant se trouve dans les annexes.*

Additionally, the intentions of the front setback regulation, generally, is to assure a safe distance from buildings to the traffic to avoid collisions, and to protect from debris launched during snow removal operations. The 7.5m setback from a private road is intended for roads that have low to moderate traffic volumes and has speed limits of approximately 50-70km/h. In this case, the private access has practically no traffic. / *De plus, la réglementation relative à la marge de recul avant vise généralement à garantir une distance de sécurité entre les bâtiments et la circulation afin d'éviter les collisions et de protéger les bâtiments des débris projetés lors des opérations de déneigement. La marge de recul de 7,5 m par rapport à une voie privée est prévue pour les voies dont le volume de trafic est faible à modéré et dont la vitesse est limitée à environ 50-70 km/h. Dans ce cas, l'accès privé n'a pratiquement pas de circulation.*

For these reasons, staff is in the opinion that the variance is reasonable and respects the intent of the Rural Plan. / *Pour ces raisons, le personnel est d'avis que la dérogation est raisonnable et respecte*

Public Notice / Avis public

Public Notice has been circulated to neighbouring landowners within 100 m of the property on March 8, 2023. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires fonciers à l'intérieur de 100 mètres de la propriété le 8 mars 2023.*

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 to reduce the setback from a private access from 7.5m to 4.8m. / *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 4.8m.*

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.*

33 chemin du Crique (PID/NID 70018692)

Cap-Acadie

Date: 2023-02-28



Main Office

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

Beaubassin Office

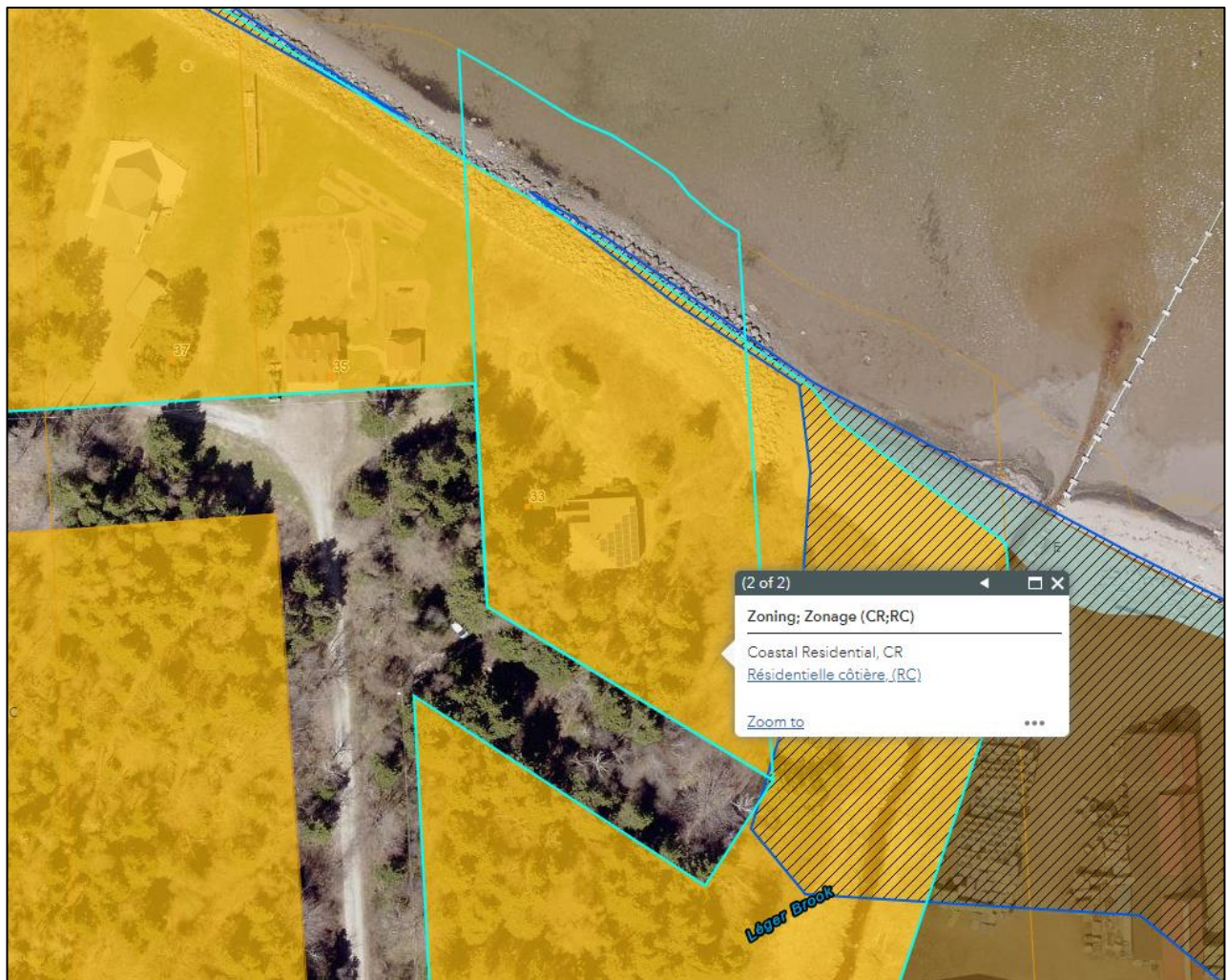
815A rue Bombardier Street
Route 15, Exit/sortie 37
Shediac, NB E7P 1H9
Tel/tél : 506-533-3637

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 photo / *Photo du site*

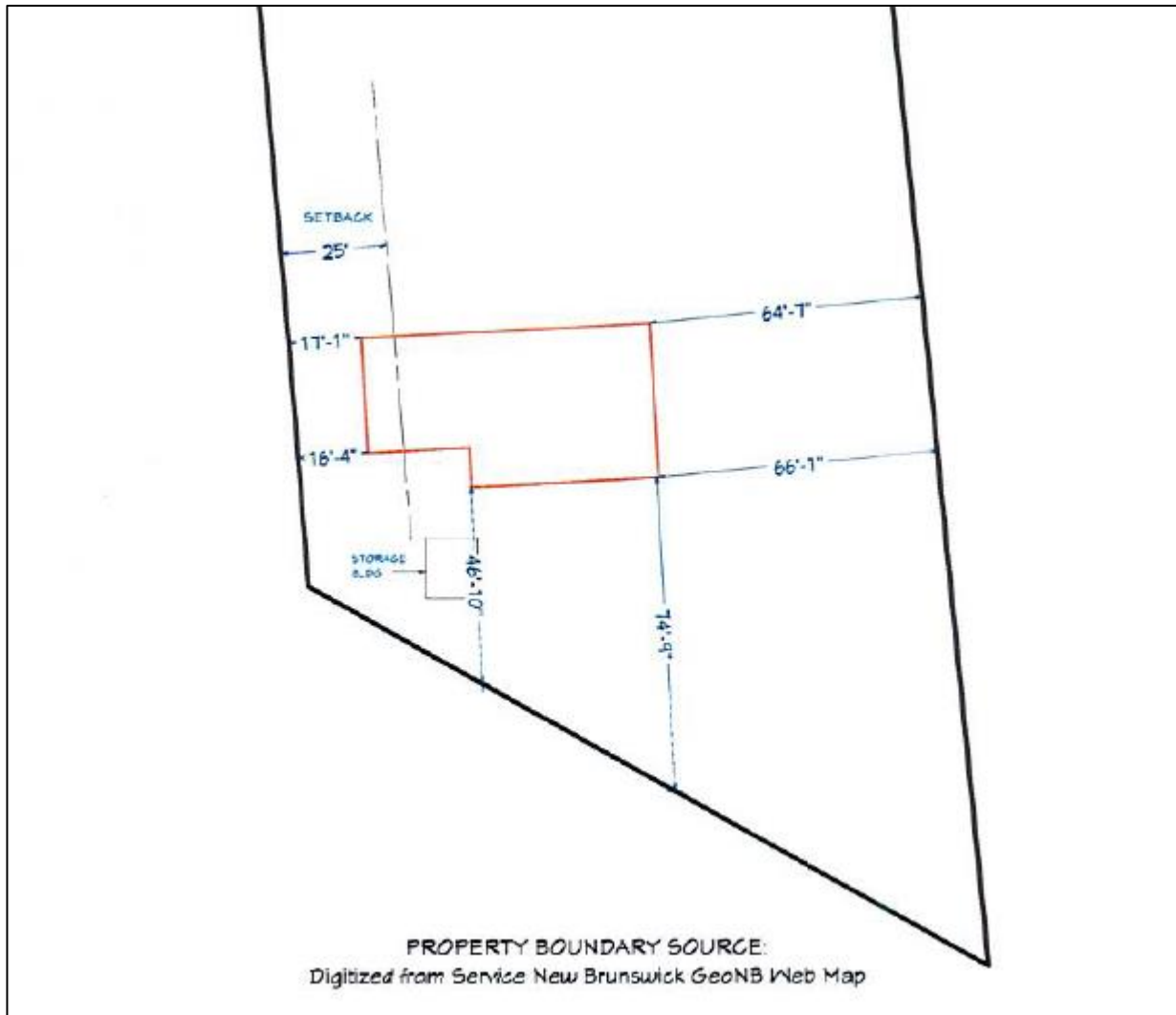


Chemin du Crique Road

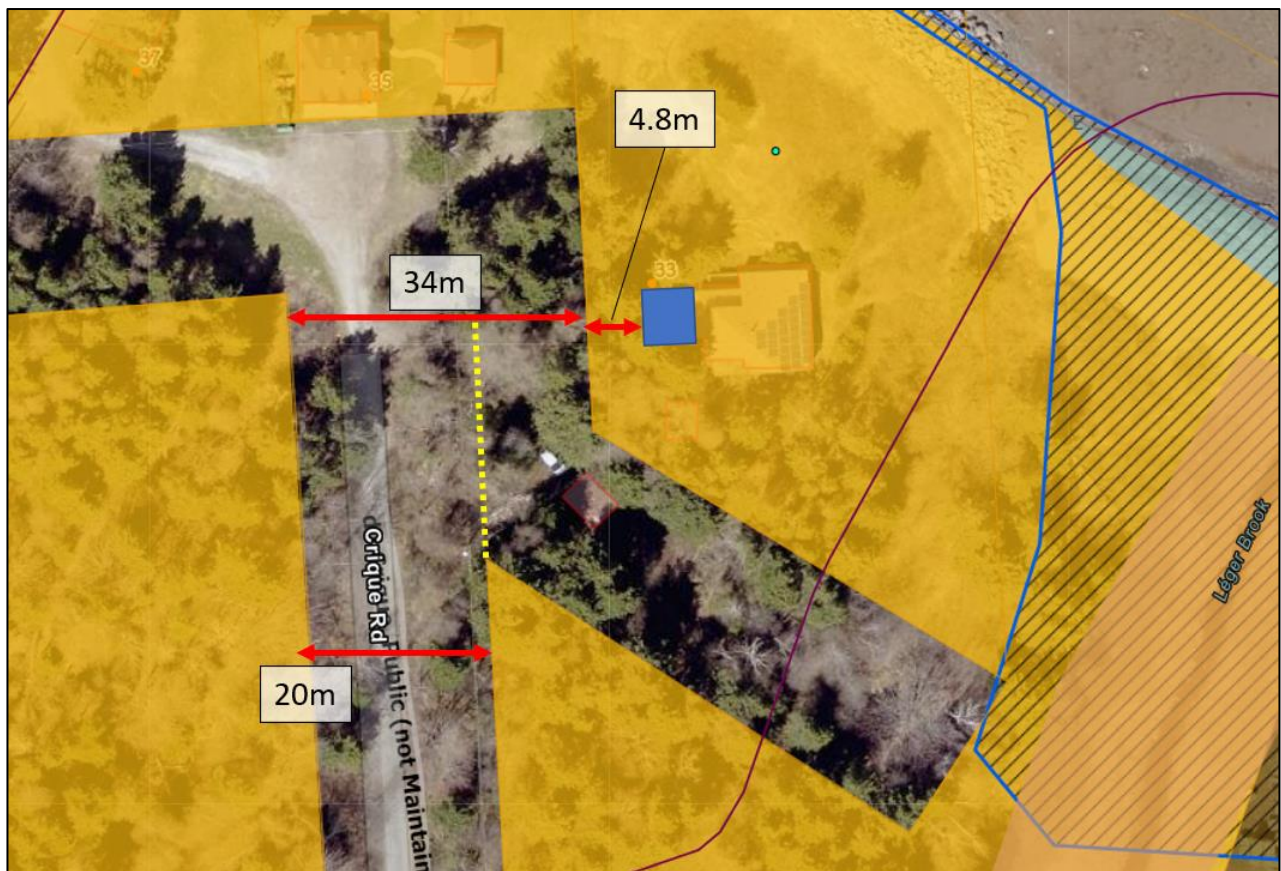


Existing Dwelling / Habitation existante – 33 Chemin du Crique Road

Site Plan / Plan du site

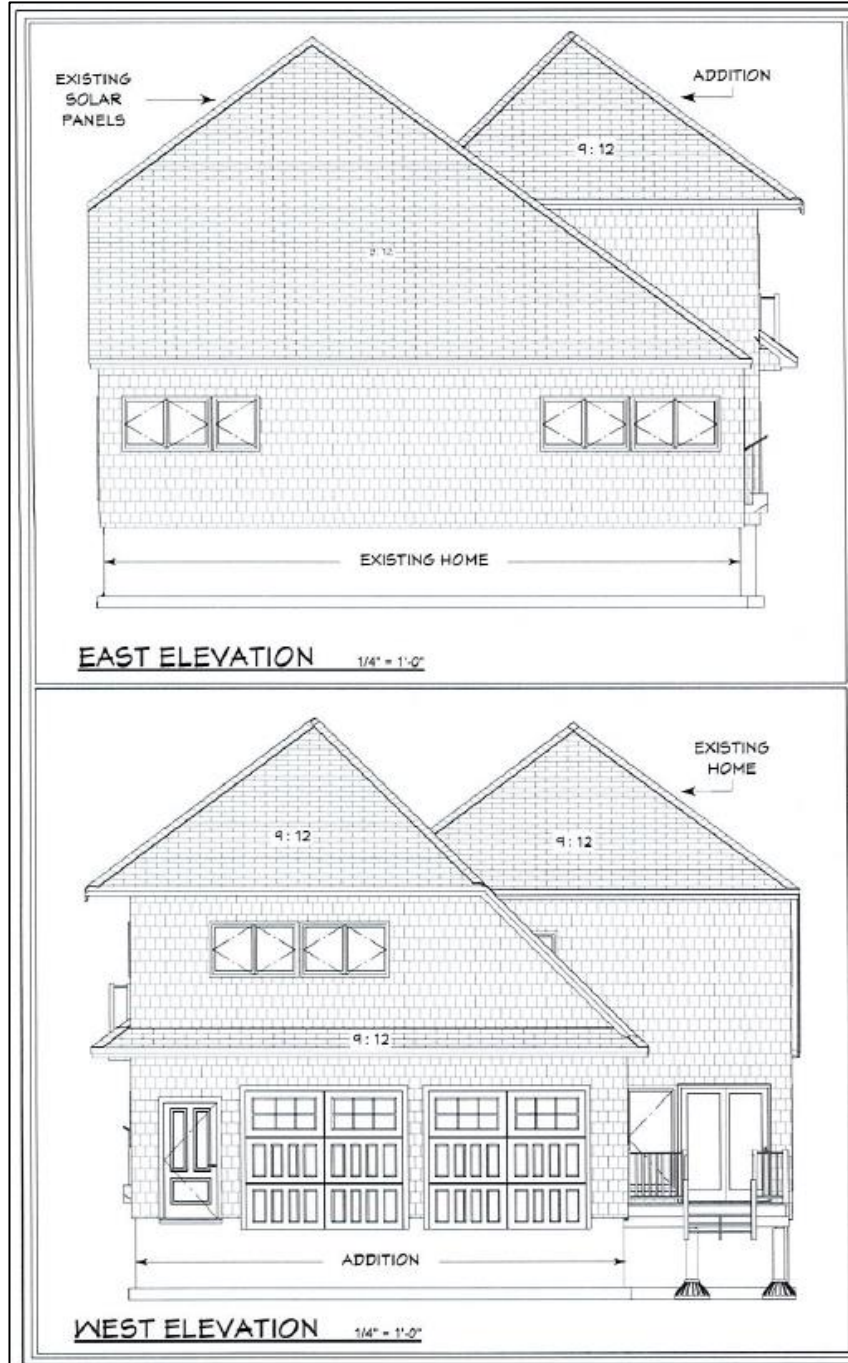


Proposed addition site plan / Plan du site de l'addition proposé

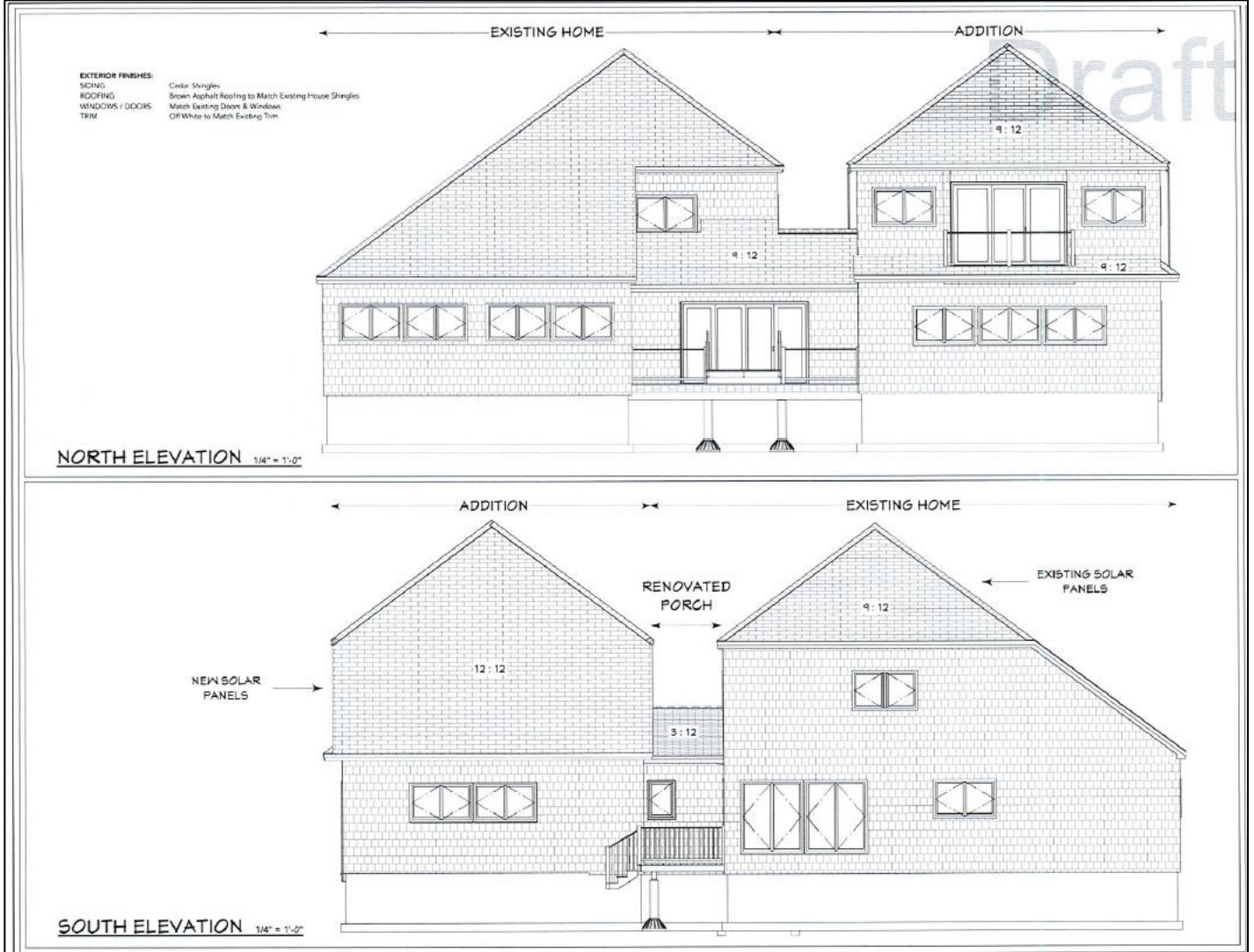


Approximate width of Crique Road and Private Access / Largeur approximative du chemin Crique et de l'accès privé

Elevations / Élévations



Elevations / Élévations



Floor Plan / Plan d'étage

