

**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 23-0180

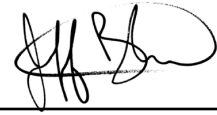
From / De :



Patrick Gaudet

Development Officer / Agent
d'aménagement

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau

Development Officer / Agent
d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

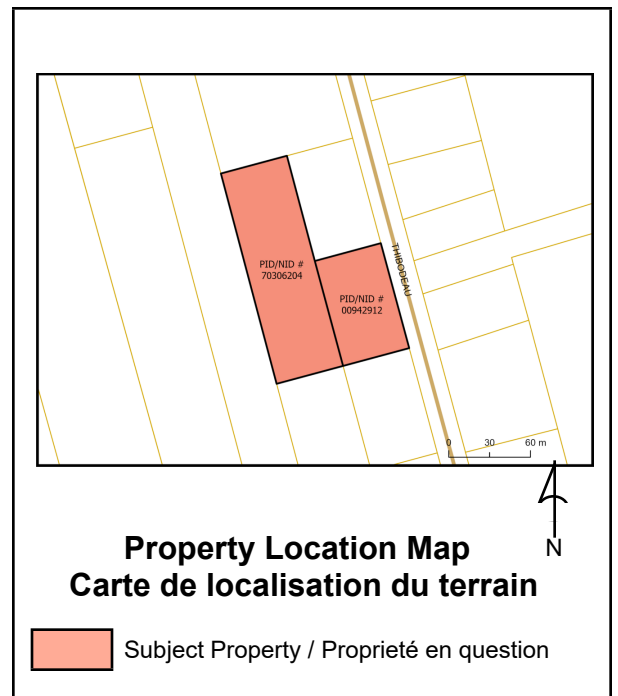
Mario Landry

Landowner / Propriétaire :

Marie Gisele Landry

Proposal / Demande :

Dérogation de l'article 44.1 d) du plan rural du Village de Cap-Pelé afin d'augmenter la superficie maximum d'un bâtiment accessoire de 150 mètres carrés à 223 mètres carrés. /
Variance to section 44.1 d) of the Cap-Pelé rural plan to increase the maximum area of an accessory building from 150 square metres to 223 square metres.



Site Information / Information du site

PID / NID: 00942912

Lot Size / Grandeur du lot: 12 009 m²

Location / Endroit :

268 chemin Thibodeau, Village de Cap-Pelé/ Village of Cap-Pelé

Current Use / Usage présent :

Habitation Unifamiliale / *Single Unit Dwelling*

Zoning / Zonage :

Résidentielle (R) / *Residential (R)*

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Usages avoisinants : habitations unifamiliales, lots de bois et propriété agricole. / *Surrounding uses: single-unit dwellings, wood lots, and agricultural property*

Zonage environnant : résidentiel (R) et Développement des ressources (DR) / *Surrounding Zoning: Residential (R) and Resource Development (RD)*

Municipal Servicing / Services municipaux:

Égout sanitaire du Village de Cap-Pelé. / *Sanitary sewer of the Village of Cap-Pelé.*

Access-Egress / Accès/Sortie :

Chemin Thibodeau Road

Policies / Politiques

Plan rural du Village de Cap-Pelé / *Village of Cap Pelé Rural Plan*

3.0 LES USAGES RÉSIDENTIELS / RESIDENTIAL USES

3.1(1) Le Conseil a pour principe d'encourager le développement résidentiel à proximité du centre-ville afin d'encourager une mixité des usages et ainsi encourager une vie de quartier à l'échelle humaine. / *The principle of the Council is to encourage residential development near the downtown area to promote a mix of uses and thus foster neighborhood life on a human scale.*

3.1(2) Le Conseil a pour principe de promouvoir la densité résidentielle dans les endroits qui sont desservis par le système des égouts sanitaire. / *The principle of the Council is to promote residential density in areas that are served by the sanitary sewer system.*

3.1(3) Le Conseil a pour principe de favoriser diverses catégories de logement afin de répondre aux besoins des résidents et permettre aux membres de la communauté de rester à Cap-Pelé tout au long de leur vie. / *The principle of the Council is to promote various categories of housing in order to meet the needs of residents and allow members of the community to stay in Cap-Pelé throughout their lives*

11.1 LES PRINCIPES LIÉS AUX ACTIVITÉS AGRICOLES, FORESTIÈRES ET PÊCHE / PRINCIPLES RELATED TO AGRICULTURAL, FORESTRY AND FISHING

11.1(1) Le Conseil a pour principe de maintenir et de promouvoir une diversité d'activités reliées à l'agriculture, à la foresterie ainsi qu'à la pêche sur son territoire. / *It is the policy of the Council to maintain and promote a diversity of activities related to agriculture, forestry and fisheries on its territory.*

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

Définitions / Definitions

“bâtiment accessoire” désigne un bâtiment ou une structure annexe indépendante ne servant pas à l'habitation, qui est situé sur le même lot que le bâtiment, la construction ou l'usage principal auquel il est accessoire et qui est affecté exclusivement à l'usage principal du terrain, du bâtiment principal ou de la construction principale; / *“accessory building” means a detached accessory building or structure not used as a dwelling, which is located on the same lot as the main building, to which it is accessory and which is used exclusively for the main use of the land, main building or structure*

44.0 BÂTIMENTS ACCESSOIRES / ACCESSORY BUILDINGS

44.1 Les usages, bâtiments et constructions accessoires sont autorisés dans toutes les zones, mais ils ne peuvent pas: / *Accessory uses, buildings and structures are permitted in all zones, but may not:*

d) dépasser une superficie de 150 mètres carrés dans les zones résidentielles; / *exceed 150 square metres in residential areas;*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

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

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

“ Tout semble bien de notre côté. Nous sommes en accord avec la demande de dérogation.”

Discussion

En mars 2023, une demande a été reçue par la Commission de services régionaux du Sud-Est pour construire un bâtiment accessoire sur la propriété portant le NID 00942912 et ayant une parcelle attachée portant le NID 70306204. La propriété est située au 268 chemin Thibodeau dans le village de Cap-Pelé. Le bâtiment accessoire proposé a une aire de plancher de 223 mètres carrés. Une dérogation a été demandée par le requérant afin d'augmenter la superficie maximum d'un bâtiment accessoire de 150 mètres carrés à 223 mètres carrés. / *In March 2023, an application was received by the Southeast Regional Service Commission to construct an accessory building on the property bearing PID 00942912 and having an attached parcel bearing PID 70306204. The property is located at 268 Thibodeau Road in the Village of Cap-Pelé. The proposed accessory building has a floor area of 223 square meters. A variance has been requested by the applicant to increase the maximum floor area of an accessory building from 150 square metres to 223 square metres.*

Le plan du site et les élévations du bâtiment accessoire proposé peuvent être trouvés dans les annexes. / *The site plan and elevations of the proposed accessory building can be found in the schedules.* Le requérant nous a communiqué que l'intention du bâtiment accessoire proposé serait pour le rangement, la maintenance de son bateau de pêche qui fait environ 13m x 4.5m (42' x 14') en dimensions ainsi pour le rangement de son équipement de pêche. / *The applicant has communicated to us that the intent of the proposed accessory building would be for the storage and maintenance of his fishing boat which is approximately 13m x 4.5m (42' x 14') in size as well as for the storage of his fishing equipment.*

Initialement, la demande de dérogation était pour augmenter la superficie maximum d'un bâtiment accessoire de 150 à 280 mètres carrés. En discussion avec le personnel, le requérant a révisé la demande à 223 mètres carrés. / *Initially, the variance request was to increase the maximum area of an accessory building from 150 to 280 square metres. In discussion with staff, the applicant revised the request to 223 square metres.*

Dans le cadre de l'évaluation d'une demande de dérogation, la Loi sur l'urbanisme établit les critères suivants : / *In assessing an application for a variance, the Community Planning Act sets out the following criteria:*

Est-elle raisonnable? / Is it reasonable?

L'intention de limiter la superficie des bâtiments accessoire dans la zone résidentiel est pour maintenir la consistance de l'échelle des bâtiments accessoire entre les propriétés résidentielles. Cette consistance est surtout importante dans les quartiers résidentiels où les lots sont plus petits. Par exemple, la création d'un nouveau lot dans la zone résidentiel requiert une superficie de 690 mètres carrés aujourd'hui (lots avec services d'égouts). La propriété en question a une superficie de 4002 mètres carrés avec une parcelle attaché en arrière du lot de 8007 mètres carrés – se qui fait le lot particulièrement gros en superficie en le comparant aux standards d'aujourd'hui. / *The intent of limiting the size of accessory buildings in the residential zone is to maintain consistency of scale of accessory buildings between residential properties. This consistency is especially important in residential areas where lots are smaller. For example, the creation of a new lot in the residential zone requires 690 square metres of land today (lots with sewer services). The property in question is 4002 square metres in size with an attached parcel at the rear of the lot of 8007 square metres - making the lot particularly large by today's standards.*

La superficie maximum de 150 mètres carrés souligné dans le plan rural permettrait un bâtiment accessoire de 12.2m x 12.2m (40' x 40'). Dans ce cas, le requérant propose de maintenir une largeur de 12.2m (40'). Toutefois, la profondeur proposée est de 18.2m (60') pour faire place à son bateau de pêche. En faisant face à la propriété en question du chemin Thibodeau, le personnel juge que la différence de 12.2m à 18.2m en profondeur est minime et raisonnable. / *The maximum area of 150 square meters outlined in the Rural Plan would allow for a 12.2m x 12.2m (40' x 40') accessory building. In this case, the applicant proposes to maintain a width of 12.2m (40'). However, the proposed depth is 18.2m (60') to accommodate his fishing boat for storage. While facing the property in question from Thibodeau Road, staff feels that the difference in depth from 12.2m to 18.2m is minimal and reasonable.*

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

Couramment, le requérant stock son bateau de pêche et son équipement sur sa propriété et à l'extérieur. Le bâtiment accessoire permettra de ranger son bateau et son équipement. De plus, l'emplacement proposé du bâtiment accessoire est d'environ 60m du chemin Thibodeau, ce qui est relativement loin et le rend moins visible au public de la rue. / *Currently, the applicant stores his fishing boat and equipment on outside on his property. The accessory building will provide storage for his boat and equipment. In addition, the proposed location of the accessory building is approximately 60m from Thibodeau Road, which is relatively far and makes it less visible to the public from the street.*

Est-ce que la demande conforme à l'intention générale de l'arrêté de zonage? / *Is it within the general intent of the Zoning By-law?*

La politique sur l'agriculture, la foresterie et la pêche du plan rural de Cap-Pelé parle directement à l'intention de promouvoir les activités reliées à la pêche sur son territoire. La demande de dérogation est reliée à l'usage de la pêche et de ce fait, elle suit l'intention générale de l'arrêté de zonage. / *The policy on agriculture, forestry and fisheries of the Cap-Pelé Rural Plan speaks directly to the intent of promoting fishing related activities on its territory. The variance request is related to the use of fishing and therefore follows the general intent of the zoning by-law.*

Public Notice / Avis public

Un avis public a été envoyé aux propriétaires fonciers à l'intérieur de 60 mètres de la propriété le 12 avril 2023. / *Public Notice has been circulated to neighbouring landowners within 60 m of the property on April 12, 2023.*

Legal Authority / Autorité légale

Loi sur l'urbanisme / *Community Planning Act*

Prise de l'arrêté de zonage / *Making of a zoning-by-law*

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) régler 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.*

(viii) les genres, les dimensions et l'emplacement des moyens d'accès des lots aux rues / *the types, dimensions and locations of means of access of lots to streets*

Dérogations à l'arrêté de zonage / *Variations from zoning by-law*

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 / Recommandation

Le personnel recommande respectueusement que le comité d'examen et d'ajustement de la planification du sud-est approuve la dérogation visant à augmenter la superficie maximum d'un bâtiment accessoire de 150 mètres carrés à 223 mètres carrés / *Staff respectfully recommends the Southeast Planning Review and Adjustment Committee approves the variance to increase the maximum area of an accessory building from 150 square metres to 223 square metres.*

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.*

268 chemin Thibodeau (PID/NID 00942912 & 70306204)

Cap-Acadie

Date: 2023-04-06



Main Office

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

Beaubassin Office

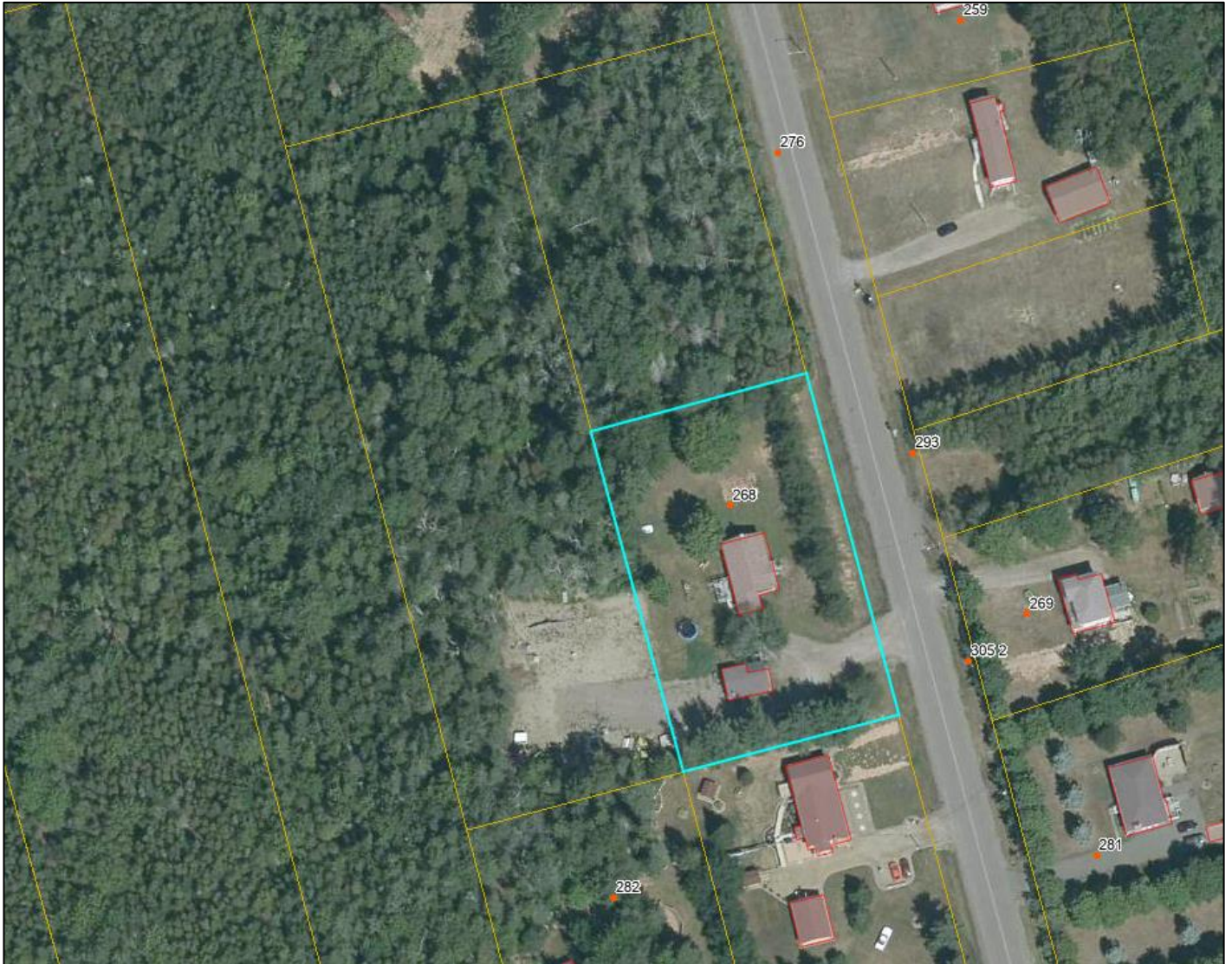
815A rue Bombardier Street
Route 15, Exit/sortie 37
Shediac, NB E5P 1H9
Tel/tél : 506-533-3637

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

- intensive des ressources (EIR)
- Light Industrial (IL); Industries légères (IL)
- Resource Development (RD); Développement des ressources (DR)
- Rural Residential (RR); Résidentielle rurale (RR)
- Coastal Protection (CP); Protection Côtière (PC)
- Residential (R); Résidentielle (R)

Parcels; Parcelles (GeoNB)

Civic Addresses; Adresse de voirie (GeoNB)

Civic_Addresses

(1 of 2)

Property Parcel Information

PID / NID	00942912
Last Update / Date de mise à jour	2009-05-06
Property Map / Cartes cadastrales	NB1421
Titles Status / Statut de titres foncier	Land Titles
Gazette Status / Statut dans la Gazette	No Records Returned
County / Nom du comté	Westmorland
Area / Superficie	4,001.10 m ²

[Zoom to](#)

Photos du site / Site photos

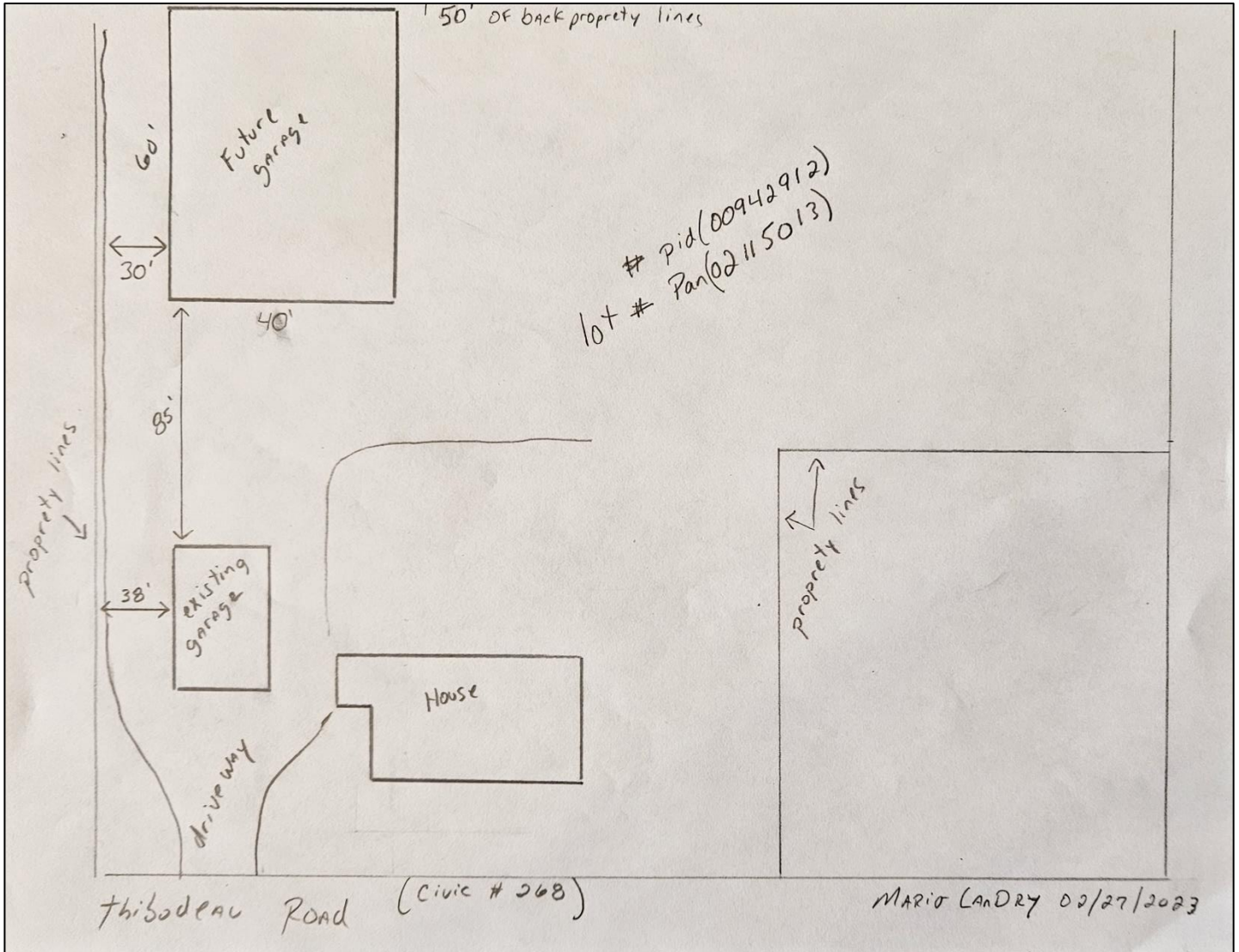


268 chemin Thibodeau (17 avril 2023)



Localisation approximative du bâtiment accessoire proposé (17 avril 2023)

Plan du site / Site Plan



Élévations / Elevations

