

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, August 23, 2023 / Le mercredi 23 août, 2023

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

File number / Numéro du fichier : 23-0943

From / De :



Rahma Belkacem
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Kirk Brewer
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

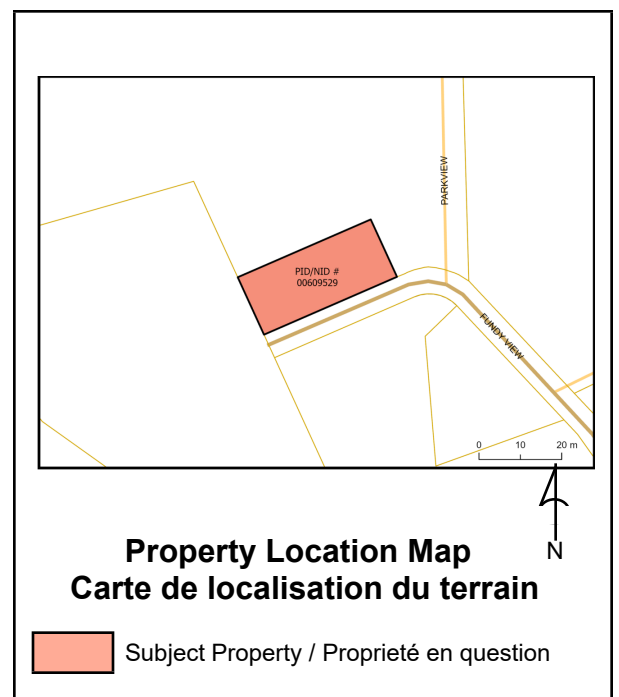
Peter Vandebrand

Landowner / Propriétaire :

Peter Vandebrand

Proposal / Demande :

Variance to section 3.3 to reduce required front yard setback from 6m to 3.66m (12 feet) / Dérogation à l'article 3.3 visant à réduire la marge de retrait de la cour avant de 6 m à 3,66 m (12 pieds)



Site Information / Information du site

PID / NID: 00609529

Lot Size / Grandeur du lot: 534 square Metres

Location / Endroit :

68 Fundy View, Village of Alma / Village de Alma

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

Residential Tourism

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Residential Tourism / Résidentiel touristique

Municipal Servicing / Services municipaux:

Public Water And Sewage Collection (Section 1.5.3 Village Of Alma Rural By Law) / Eau publique et collecte

Access-Egress / Accès/Sortie :

Fundy View

Policies / Politiques

Policies / Politiques

P.1(1) It is the policy of Council to conserve the residential character of the area and to have an optimum housing density that fits with the Village's vision. / Il est établi comme principe du conseil de préserver le caractère résidentiel de l'endroit et d'avoir une densité d'occupation optimale qui correspond à la vision du village.

P.1(2) It is the policy of Council to promote diverse residential uses within the community./ Il est établi comme principe du conseil de promouvoir les divers usages résidentiels au sein de la collectivité.

P.1(5) It is the policy of Council to accommodate a combination of residential uses, tourism-based accommodation and supportive retail, food service and similar uses within the Residential Tourism (RT) Zone. / Il est établi comme principe du conseil d'accueillir une combinaison des usages résidentiels, des logements axés sur le tourisme, et la vente au détail, les services alimentaires, et usages similaires à l'intérieur de la zone tourisme résidentielle (TR).

P.9(1) It is the policy of Council to recognize the need to consider amendments of the Rural Plan and uses subject to terms and conditions. / Il est établi comme principe du conseil de reconnaître le besoin de considérer des modifications sur le plan rural et usages sous réserve des modalités et conditions.

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

Definitions / Définitions

YARD, REQUIRED means that part of the lot from the lot line and the minimum front yard setback requirement as established in this By-law. / COUR OBLIGATOIRE désigne la partie du lot à partir de la ligne de lot et de la marge de recul minimale de la cour avant établie dans le présent règlement.

UNDERSIZED LOTS in existence on the effective date of this By-law may be developed, provided that the proposed use is permitted in the zone in which the lot is located, and the development meets all other aspects of this By-law. / LOTS TROP PETITS existant à la date d'entrée en vigueur du présent arrêté peut être aménagé, à condition que l'utilisation proposée soit autorisée dans la zone dans laquelle le lot est situé et que l'aménagement soit conforme à tous les autres aspects du présent règlement.

3.2 RT ZONE - RESIDENTIAL TOURISM / ZONE TR - TOURISME RÉSIDENTIEL

3.2.1 Permitted Uses / Usages permis

No development shall be permitted nor shall any land, building or structure be used on a lot within any RT Zone for any purpose other than: / Dans une zone TR, aucun aménagement n'est permis, et un lot ne peut être affecté à l'aménagement d'un bâtiment ou d'une construction, sauf :

a) one of the following main uses: / un des usages principaux suivants :

(ii) a single-unit, two-unit, or semi-detached dwelling; / habitation unifamiliale, habitation bifamiliale, ou maison jumelée

d) any building, structure or use, accessory to a permitted main or secondary use. / tout bâtiment, construction ou usage accessoire à l'usage principal ou secondaire permis.

3.3 REQUIREMENTS FOR RESIDENTIAL ZONES: / EXIGENCES AUX ZONES RÉSIDENTIELLES

3.3.1 Any permitted use in any Residential Zone, must comply with the following regulations / Dans une zone résidentielle, tout usage permis doit se conformer aux règlements suivants

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 sent to the Department of Environment and Local Government and the the community of Fundy Albert. The Department of Environment and Local Government noted the presence of a watercourse close to the property and under the Watercourse and Wetland Alteration Regulation (REG # 90-80) of the Clean Water Act, a WAWA permit is required prior to any land alteration or development within 30 metres of a wetland or watercourse. / La proposition a également été envoyée au ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux et à la communauté de Fundy Albert. Le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux a noté la présence d'un cours d'eau à proximité de la propriété et, en vertu du Règlement sur la modification des cours d'eau et des terres humides (REG # 90-80) de la Loi sur l'assainissement de l'eau, un permis MECTH est requis avant toute modification ou développement des terres à moins de 30 mètres d'une zone humide ou d'un cours d'eau.

Discussion

Peter Vandebrand requested a building permit from the Southeast Regional Service Commission for the construction of a single-family dwelling on the land bearing the PID 00609529, located at 68 Fundy View in the Village of Alma. The property is zoned Residential Tourism (RT). This zone allows for a variety of uses, including residential. It is important to note that almost all of the provisions of the zoning by-law are met, with the exception of the minimum front yard setback requirement of 6 metres for any development on a provincially owned road, as required by the Village of Alma Rural Plan. / Peter Vandebrand a demandé à la Commission de Services Régionaux du Sud-Est un permis de construire pour la construction d'une maison individuelle sur le terrain portant le NID 00609529 situé au 68 Fundy View, Village D'Alma. La propriété est zonée Résidentiel touristique (RT). Cette zone permet une variété d'utilisations, y compris résidentielles. Il est important de noter que presque toutes les dispositions du règlement de zonage sont respectées, à l'exception de la marge de recul minimale de 6 mètres dans la cour avant pour tout aménagement sur une route de propriété provinciale, comme l'exige le plan rural du village d'Alma.

Front yard setbacks are intended to provide a buffer zone between vehicles and buildings or pedestrians and protect from debris resulting from snow removal operations. / L'intention des marges de retraits avant sont de donner une zone tampon entre les véhicules, et les bâtiments ou les piétons, ainsi que protéger des débris lancés lors des opérations de déneigement. /

The applicant is requesting a variance from the Commission to reduce the front yard setback of 6 meters to 3.66 meters. This distance goes against section 3.3 of the Village of Alma Rural Plan, which requires a front yard setback of 6 meters from a property. / Le requérant demande à la Commission une dérogation pour réduire la marge de recul de 6 mètres de la cour avant à 3,66 mètres. Cette distance est contraire à la section 3.3 du plan rural du village d'Alma, qui exige une marge de recul de 6 mètres de la cour avant d'une propriété.

Following a review of the file and information provided by the applicant, as well as a visit to the site by the Southeast Regional Service Commission staff, it became apparent that the project is in a rather unusual situation, located in a cul-de-sac with very little space for development due to the topography of the land. In fact, as shown in the attached photographs, the applicant's land does not allow for the construction of a building with a setback of 6m from the front yard. The topography of the land is incompatible with the application of this regulation. It should also be noted (see attachment) that the old building on this site was closer to the property line than the one the applicant is proposing to rebuild. In addition, almost all of the buildings on the properties neighbouring the applicant's are built less than 6 metres from the front property line, as can be seen from the photographs included in this report. By granting authorization to reduce the front yard setback, the property will be able to be used for its intended use. Therefore, in this particular situation, it is reasonable to accept the reduction to front yard setback. / Après examen du dossier et des informations fournies par le demandeur, ainsi qu'une visite du site par le personnel de la Commission de Services Régionaux du Sud-Est, il est apparu que le projet se trouve dans une situation plutôt inhabituelle, situé dans un cul-de-sac avec très peu d'espace pour le développement en raison de la topographie du terrain. En fait, comme le montrent les photographies jointes, le terrain du demandeur ne permet pas la construction d'un bâtiment avec un recul de 6 mètres

par rapport à la cour avant. La topographie du terrain est défavorable à l'application de ce règlement. Il faut également noter (voir pièces jointes) que l'ancien bâtiment sur ce site était plus proche de la limite de propriété que celui que le requérant propose de reconstruire. De plus, presque tous les bâtiments sur les propriétés avoisinantes celle du requérant sont construits à moins de 6 mètres de la limite avant, comme on peut le voir sur les photographies incluses dans ce rapport. Le fait d'autoriser la réduction de la marge de recul de la cour avant facilitera l'utilisation de la propriété pour l'usage auquel elle est destinée. Accepter la réduction de la marge de recul de la cour avant est raisonnable dans cette situation particulière.

During the assessment of an application for a variance, the Community Planning Act allows the Planning Review and Adjustment Committee to grant reasonable variances that the Committee considers desirable for the development of the property and consistent with the purpose of the zoning by-law and the Municipal Plan. Zoning by-laws, no matter how well designed, cannot accommodate all variations in lot size, shape and topography. Variances should not defeat the original intent of the zoning provision. Rather, they should generally consider whether there are special circumstances applicable to the property in question or to the intended use that do not generally apply to surrounding properties, or that make it impossible to redesign the project to eliminate the need for a variance. / Dans le cadre de l'évaluation d'une demande de dérogation, la Loi sur l'urbanisme permet au comité de révision et d'ajustement de l'urbanisme d'approuver des dérogations raisonnables que le comité considère souhaitables pour le développement de la propriété et qui sont compatibles avec l'objectif du règlement de zonage et le plan municipal. Les règlements de zonage, peu importe à quel point ils sont bien conçus, ne peuvent s'adapter à toutes les variétés de taille, de forme et de topographie de lot. Les dérogations ne devraient pas rendre nulle l'intention initiale de la disposition de zonage. Les dérogations devraient généralement prendre en compte s'il existe des circonstances particulières applicables à la propriété en question ou à l'utilisation prévue qui ne s'appliquent généralement pas aux propriétés environnantes ou qui rendent impossible la refonte du projet pour exclure la nécessité d'une dérogation.

Public Notice / Avis public

Notices were sent out on August 09, 2023, to all surrounding properties within 60 meters. / Des avis ont été envoyés le 09 Aout 2023 à toutes les propriétés voisines à moins de 60 mètres

Legal Authority / Autorité légale

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 that the Planning Adjustment and Review Committee APPROVE Peter Vandebbrand's application for a variance to reduce the setback from 6 meters to 3.66 meters for the property located at 68 Fundy View, Village of Alma and bearing PID 00609529, due to the topography of the property limiting the usable area. Subject to the following condition: / Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision et de la planification du Sud-est APPROUVE la demande de Peter Vandebbrand pour une dérogation visant à réduire la marge de recul de 6 m à 3,66 m pour la

propriété située au 68 Fundy View, dans le village d'Alma et portant le NID 00609529, en raison de la topographie de la propriété qui limite la surface utilisable. Sujet à la condition suivante :

1) *That any development within 30 meters of the watercourse requires a Watercourse and Wetland Alteration Permit (WAWA) or an exemption from the Department of the Environment and Local Government. / Que tout aménagement à moins de 30 mètres du cours d'eau nécessite un Permis de modification d'un cours d'eau ou d'une terre humide (MECTH) ou une exemption provenant du ministère de l'Environnement et Gouvernements locaux.*

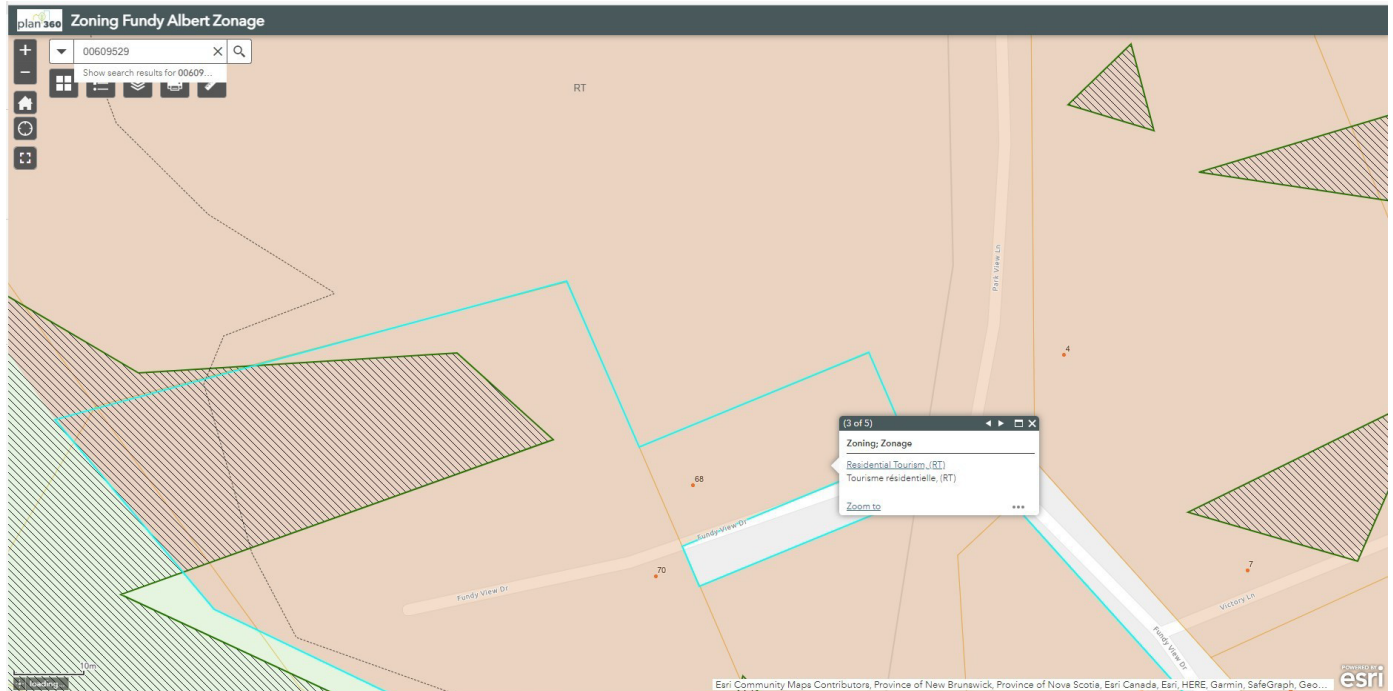
Note: This report was written in_ and translated to a bilingual document. Where a conflict exists between the two languages, the language the report was written shall prevail. / **Note:** *ce rapport a été rédigé en et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues, la langue dans laquelle le rapport a été rédigé a préséance.*

Location Map / Plan de Localisation

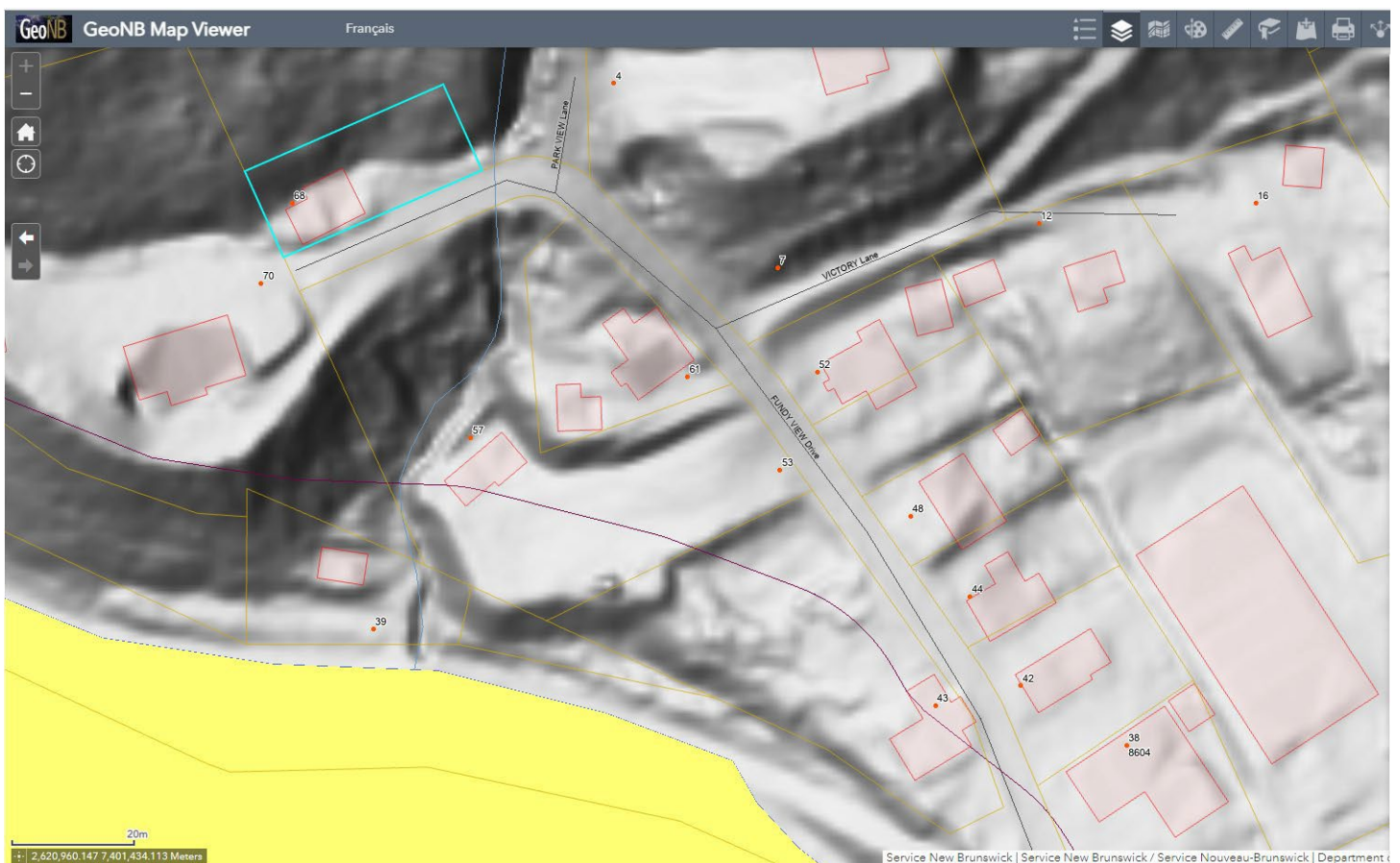
68 Fundy View (PID/NID 00609529)
Village of Alma
Date: 7/20/2023



Zoning Map / Carte de Zonage

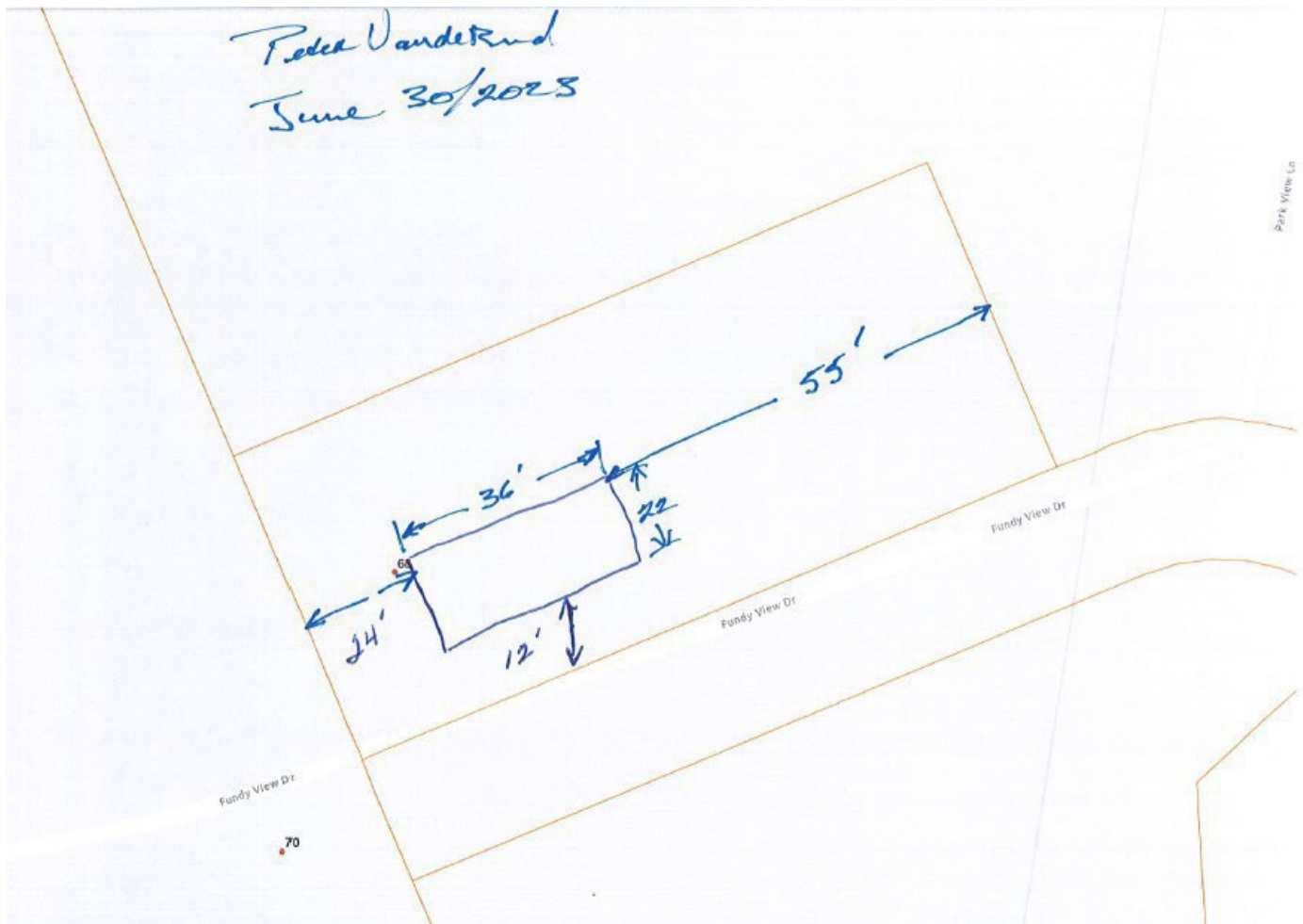


GeoNB Map Viewer / Visualisateur de Cartes GeoNB



Topographical map showing grade change in dark gray. / Carte topographique montrant les changements de niveau en gris foncé.

Site Plan / Plan de Site



Site Photos / Photo du Site (30/07/2023)





— Approximate property line / Ligne de propriété approximative

The photographs below show the situation of the houses adjacent to the applicant's property, which are less than 6 metres from the front yard / Les photographies ci-dessous montrent la situation des maisons adjacentes à la propriété du demandeur, qui se trouvent à moins de 6 mètres de la cour avant.

