

**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

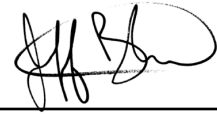
File number / Numéro du fichier 24-0245

From / De :



Patrick Gaudet
Development Officer / Agent
d'aménagement

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau
Manager of Subdivision Approval /
Gestionnaire d'approbation des

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

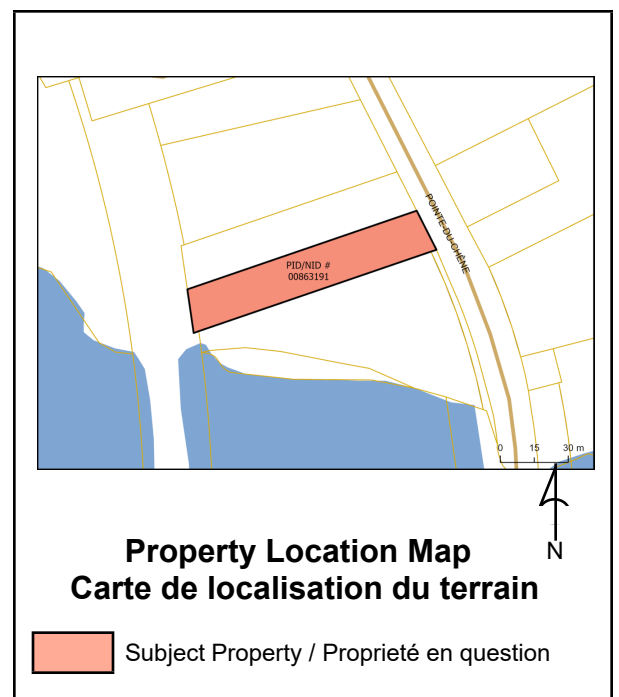
Caitlin Wallace

Landowner / Propriétaire :

Caitlin Wallace

Proposal / Demande :

Variance request to reduce the minimum side lot line setback from 3m to 2.27m / *Demande de dérogation pour réduire la marge de retrait minimum de la ligne de lot latérale de 3m à 2,27m*



Site Information / Information du site

PID / NID: 00863191

Lot Size / Grandeur du lot: 1886 m²

Location / Endroit :

142 Pointe Du Chêne Rd, Ville de Shediac / Town of Shediac

Current Use / Usage présent :

Residential

Zoning / Zonage :

Pointe-du-Chêne Residential (PCR), Environmental Risk (ER) & Sea-Level Rise (SLR) / *Résidentielle*

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding uses: Single family dwellings, post office, Community Centre / *Usages avoisinants: Maisons unifamiliales, bureau de poste et centre communautaire*

Surrounding Zoning: Pointe-du-Chêne Residential (PCR), Environmental Risk (ER) & Sea-Level Rise (SLR) / *Zonage environnant: Résidentielle de Pointe-du-Chêne (PDC), Risque pour l'environnement (RE) et Élévation du niveau de la mer (ENM)*

Municipal Servicing / Services municipaux:

Public Sewer / *Égout public*

Access-Egress / Accès/Sortie :

Pointe-du-Chêne Road / *chemin Pointe-du-Chêne*

Policies / Politiques

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

8. Residential Development / Aménagement résidentiel

(b) It is a policy to establish regulations for residential development in areas affected by sea level rise. / *Il est établi comme principe d'établir une réglementation concernant l'aménagement résidentiel dans les zones affectées par l'élévation du niveau de la mer.*

(i) It is a policy to encourage the adapted expansions of existing buildings in the sea level rise zone. However, a small, one time, non-adapted expansion of existing buildings in the sea level rise zone is permitted in order to serve as an accommodation for homeowners adjusting to new regulations. / *Il est établi comme principe de permettre les agrandissements adaptés des bâtiments existant dans la zone d'élévation du niveau de la mer. Toutefois, une expansion modeste non adaptée d'un bâtiment existant dans la zone d'élévation du niveau de la mer est permise pour aider les propriétaires à s'ajuster aux nouveaux règlements.*

16. Conservation of the Physical Environment / Conservation du milieu physique

(b) It is a policy that non-conforming uses within the Environmental Risk zone may be enlarged, reconstructed, repaired, or renovated if the requirements of this Regulation are not further compromised and the development does not further encroach into the buffer. / *Il est établi comme principe de faire en sorte que les aménagements dont les usages sont non conformes à l'intérieur d'une zone à risque pour l'environnement soient agrandis, reconstruits, réparés ou rénovés, si les exigences relatives au présent règlement ne sont pas davantage compromises et que le développement n'empiète pas davantage sur la zone tampon.*

(c) The enactment of this regulation may cause lots then existing to become undevelopable in the Environmental Risk zone. It is policy to permit a single unit dwelling and associated accessory buildings on such lots, subject to the approval from appropriate provincial agencies. / *L'établissement du présent règlement peut avoir pour effet que des lots existants ne soient pas aménageable dans une zone à risque pour l'environnement. Il est établi comme principe de permettre la construction d'habitations unifamiliales et de constructions accessoires sur de tels lots, sous réserve de l'approbation des organismes provinciaux concernés*

(d) If it can be demonstrated through ground-truthing by a professional trained in wetland and watercourse delineation that the Environmental Risk zone as demonstrated on Schedule A is inaccurate it is policy to consider that affected portion of the lot to be the same zone as the remainder of the lot or the adjacent lot. / *S'il peut être démontré grâce à une vérification sur place effectuée par un professionnel ayant une formation en délimitation de terres humides et de cours d'eau que la zone à risque pour l'environnement, en vertu de l'annexe A, est imprécise, on doit alors considérer la partie visée du lot comme étant la même zone que le reste du lot ou le lot adjacent.*

18.5 Pointe-du-Chêne - Borough E / Pointe-du-Chêne – arrondissement E

(b) It is a policy that minimal setbacks be established in this borough to accommodate existing small lot sizes created through historical subdivisions. / *En principe, des distances de retrait minimales doivent être établies dans l'arrondissement afin de tenir compte des terrains de petites dimensions créés au moyen de lotissements historiques.*

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

Definitions / Définitions

“yard, side” means the yard extending from the front yard to the rear yard on either side, between a side lot line and the nearest main wall of any building or structure. / « cour latérale » désigne la cour qui s'étend entre la cour avant et la cour arrière sur un côté entre la ligne latérale du lot et le mur principal le plus près de tout bâtiment ou de toute construction;

“habitable part” means the part of a building that generally has washroom facilities and facilities to prepare and eat meals, including a living room and bedrooms / « partie habitable » désigne la partie d'un bâtiment qui comporte généralement des installations sanitaires et des installations pour préparer et consommer des repas, y compris également un salon et des chambres à coucher

28. Location and Number of Buildings and Structures on a Lot / Emplacement et nombre des bâtiments et des constructions sur un lot

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

(a) is less than / soit inférieure à :

(b) is within 1.5 metres of a side lot line on one side, and 3 metres on the other side; / soit à l'intérieur d'une distance de 1,5 mètre d'une limite latérale du lot sur un côté et à l'intérieur d'une distance de 3 mètres de l'autre côté;

59. Sea Level Rise (SLR) Zone / Zone d'élévation du niveau de la mer – zone « ENM »

b) In the case of an existing building: / Dans le cas d'un bâtiment existant;

(i) The building may be expanded after the adoption of this Regulation if: / le bâtiment peut être agrandi après l'adoption de ce règlement seulement:

(a) It does not reduce the existing elevation of the building; / si l'agrandissement ne réduit pas l'élévation existante du bâtiment;

(b) It does not increase the nonadapted habitable portion of the building by the lesser of 25% or 23.2 square meters. A larger nonadapted expansion necessitates full adaptation; / si l'agrandissement n'augmente pas la portion habitable non adaptée du bâtiment par le moindre de 25% ou 23,2 mètres carrés. Un agrandissement non adapté plus grande nécessite une adaptation complète; et

(c) A non-adapted expansion is limited to one per main building; and / si l'agrandissement non adapté est limité à une par bâtiment principal;

(d) The landowner signs a waiver acknowledging the risks associated with non-adapted development in the sea level rise zone. / si le propriétaire signe une renonciation reconnaissant les risques associés avec le développement non adapté dans la zone d'élévation du niveau de la mer.

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 local fire chief was consulted for the proposed development in regards to emergency access and services / Le chef des pompiers locaux a été consulté au sujet de l'accès pour les services d'urgence:

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

“Tel que discuté, je n’ai aucun commentaire face à ce changement puisque l’ajout ne crée pas de problèmes d’accès pour les pompiers.”

The Greater Shediac Sewerage Commission was consulted / La Commission d’égout de Shediac et Banlieues a été consultés:

“The GSSC has no comments.”

The Town of Shediac was consulted / La Ville de Shediac a été consultés:

“New addition/garage not to impede existing site drainage. The applicant will be responsible to ensure that the addition does not negatively impact the neighbouring properties in relation to site drainage. Drainage plan is not mandatory but recommended as it provides the applicant with assurance that the proposed work will not negatively impact neighbouring properties regarding site drainage.”

The Department of Environment and Local Government was consulted / Le Département d’Environnement et Gouvernements locaux a été consultés:

“A WAWA permit will not be required for the proposed dwelling addition on PID 00863191 as per the attached plan. It is the landowners responsibility to ensure that no alterations (construction, demolition, infilling, clearing land, landscaping, etc.) take place within 30 metres of a watercourse or wetland without a valid WAWA permit. Should the plans change, additional information must be forwarded to the Surface Water Management Branch for review.”

Discussion

The Southeast Regional Service Commission received an application for an addition to an existing single-unit dwelling on the property bearing PID 00863191, known municipally as 142 Pointe-du-Chêne Road, Shediac. The addition consists of an attached garage with habitable space on the second floor. The existing dwelling and proposed addition are within the Seal Level Rise Zone, where the Beaubassin West Rural Plan allows for adapted building additions if it does not reduce the existing elevation of the building. The proposed addition is adapted to the Sea Level Rise requirements by having the habitable portion of the addition located on the second floor. Furthermore, the property is within the Environmental Risk Zone, and a Provincially Significant Wetland situated in the western portion of the property was delineated and mapped in 2021. The existing building is also setback close to the northern side property line (approximately 1.5m) and close to the eastern front property line (approximately 6m). The existing conditions and context of the lot make it that the only viable location for an addition is at the southern side yard of the property, where the applicant is proposing the addition. / *La Commission de services régionaux du Sud-Est a reçu une demande pour une addition à une habitation unifamiliale existante sur la propriété portant le NID 00863191, connue comme le 142, chemin Pointe-du-Chêne, à Shediac. Cette addition consiste en un garage attaché avec un espace habitable au deuxième étage. L’habitation existante et l’ajout proposé se trouvent dans la zone d’élévation du niveau de la mer, où le Plan rural de Beaubassin-Ouest permet des agrandissements de bâtiments adaptés s’ils ne réduisent pas l’élévation existante du bâtiment. L’ajout proposé est adapté aux exigences de l’élévation du niveau de la mer en ayant la partie habitable de cette addition située au deuxième étage. En plus, la propriété se trouve dans la zone de risque environnemental, et une zone humide d’importance provinciale située dans la partie ouest de la propriété a été délimitée et cartographiée en 2021. Le bâtiment existant est également en retrait par rapport à la limite de propriété du côté nord (environ 1,5 m) et par rapport à la limite de propriété du côté est (environ 6 m). Les conditions existantes et le contexte du terrain font que le seul emplacement viable pour un agrandissement est la cour latérale sud de la propriété, où le requérant propose l’agrandissement.*

The minimum side lot line setbacks for main buildings outlined in the Beaubassin West Rural Plan is 1.5m on one side and 3m on the other side. The existing building is set approximately 1.5m from the northern side property line, requiring the setback from the southern side property line to the proposed addition to be 3m. / *Les marges de recul minimales des lignes de lot latérales pour les bâtiments principaux décrites dans le Plan rural de Beaubassin-Ouest sont de 1,5 m d’un côté et de 3 m de l’autre côté. Le bâtiment existant est situé à environ 1,5 m de la ligne de propriété du côté nord, ce qui signifie*

que la marge de recul entre la ligne de propriété du côté sud et la rallonge proposée doit être de 3 m.

Initially, the proposed addition had a width of 6m (20') with a rear balcony. This triggered a variance requirement to reduce the side lot line setback from 3m to 1.27m. Staff voiced their concern related to the initial proposal as it was considered a significant reduction to the minimum requirement set in the Rural Plan (58% decrease) and compromised the intent of the provision. To mitigate to the most practical extent, the applicant revised the proposal by reducing the width of the proposed addition to 15' and removing the rear balcony, yielding a setback of 2.27m from the proposed addition to the southern side property line. As such, the applicant is requesting a variance to reduce the minimum side lot line setback from 3m to 2.27m. / *Initialement, l'addition avait une largeur de 6 mètres (20 pieds) et comprenait un balcon à l'arrière. Cela a déclenché une demande de dérogation pour réduire la marge de recul de la ligne de lot latérale de 3m à 1,27m. Le personnel a fait part de ses préoccupations concernant la proposition initiale, qui était considérée comme une réduction significative par rapport à l'exigence minimale fixée dans le plan rural (diminution de 58 %) et compromettait l'intention de la disposition. Afin de réduire au maximum l'impact, le requérant a révisé sa proposition en réduisant la largeur de la rallonge proposée à 15 pieds et en éliminant le balcon arrière, ce qui donne une marge de recul de 2,27 mètres entre l'addition proposée et la limite latérale sud de la propriété. Le requérant demande donc une dérogation pour réduire la marge de recul minimale de la ligne de lot latérale de 3 m à 2,27 m.*

The site plan, site photos, and an aerial image (GeoNB) of the property with the context of the lot and proposal can be found in the schedules. / *Le plan du site, les photos du site et une image aérienne (GeoNB) de la propriété avec le contexte du lot et de la proposition se trouvent dans les annexes.*

In the context of evaluating a variance, the Community Planning Act establishes the following criteria: / *Dans le cadre de l'évaluation d'une dérogation, la loi sur l'urbanisme établit les critères suivants :*

Is it Reasonable? / *Est-ce raisonnable?*

Policy 18.5b) of the Beaubassin West Rural Plan speaks to establishing minimal setbacks in the PDC borough to accommodate existing small lot sizes created through historical subdivisions. In this case, the lot in question has a relatively small width of approximately 18m, and the existing building is set at an angle, making the proposed addition gradually creep toward the southern property line. Because of this angle, only a small portion of the proposed addition encroaches within the required 3m side lot line setback. The applicant has also reduced the width of the proposed addition to its maximum without compromising the intent of the addition (single-door attached garage with habitable space on the second floor). / *La proposition 18.5b) du Plan rural de Beaubassin-Ouest vise à établir des marges de recul minimales dans l'arrondissement de PDC afin d'accommoder les lots de petite taille créés par les subdivisions historiques. Dans ce cas-ci, le lot en question a une largeur relativement petite d'environ 18 m, et le bâtiment existant est placé à un angle, ce qui fait que l'ajout proposé se rapproche graduellement de la limite sud de la propriété. En raison de cet angle, seule une petite partie de cette addition empiète sur la marge de recul obligatoire de 3 mètres de la ligne de lot latérale. Le requérant a également diminué la largeur de cette addition à son maximum sans compromettre l'intention de l'addition (garage attaché à une seule porte avec un espace habitable au deuxième étage).*

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

Proposing the addition within the southern side yard of the property avoids the development of encroaching towards the Provincially Significant Wetland situated in the western rear yard. The Department of Environment and Local Government has confirmed that a WAWA permit will not be required for the proposed addition. / *Le fait de proposer l'ajout dans la cour latérale sud de la propriété évite d'empiéter sur la zone humide d'importance provinciale située dans la cour arrière ouest. Le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux a confirmé qu'un permis WAWA ne sera pas nécessaire pour l'ajout proposé.*

Is it within the general intent of the Zoning By-law? / *Est-ce que cela respecte l'intention générale du règlement de zonage ?*

One of the intents of the 3m side lot line setback is to ensure adequate access to the rear yard for

emergency services. The staff has consulted with the local fire chief as it relates to the emergency access. Based on a site visit, the local fire chief determined that the proposed addition would not create problems with emergency access. Another intent of the side lot line setback is for building code requirements relating to fire separation and limiting distance when dwellings are proposed to be less than 1.2m from property lines. The proposal would not compromise this intent since the proposed setback is greater than 1.2m. / *L'un des objectifs de la marge de recul de 3 mètres par rapport à la ligne de lot latérale est d'assurer un accès adéquat à la cour arrière pour les services d'urgence. Le personnel a consulté le chef des pompiers local en ce qui concerne l'accès aux services d'urgence. Suite à une visite du site, le chef des pompiers a déterminé que l'ajout proposé ne créerait pas de problèmes d'accès aux services d'urgence. La marge de recul par rapport à la limite latérale du terrain a également pour but de satisfaire aux exigences du code de la construction en matière de séparation coupe-feu et de limiter la distance lorsque les habitations sont proposées à moins de 1,2 m des limites de propriété. La proposition ne compromettrait pas cette intention puisque la marge de recul proposée est supérieure à 1,2 m.*

Public Notice / Avis public

Public Notice has been circulated to neighbouring landowners within 60m of the property on March 13, 2024. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires fonciers à l'intérieur de 60 mètres de la propriété le 13 mars 2024.*

Legal Authority / Autorité légale

Community Planning Act / *Loi sur l'urbanisme*

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

53(2) 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 may be used and prohibit the use of land, buildings and structures for any other purpose, and may / *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 :*

(a) with respect to a zone, regulate / *a) 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, / *(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,*

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

55(1) Subject to the terms and conditions it considers fit, the advisory committee or regional service commission may permit / *55(1) 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. / *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.*

Recommendation / Recommandation

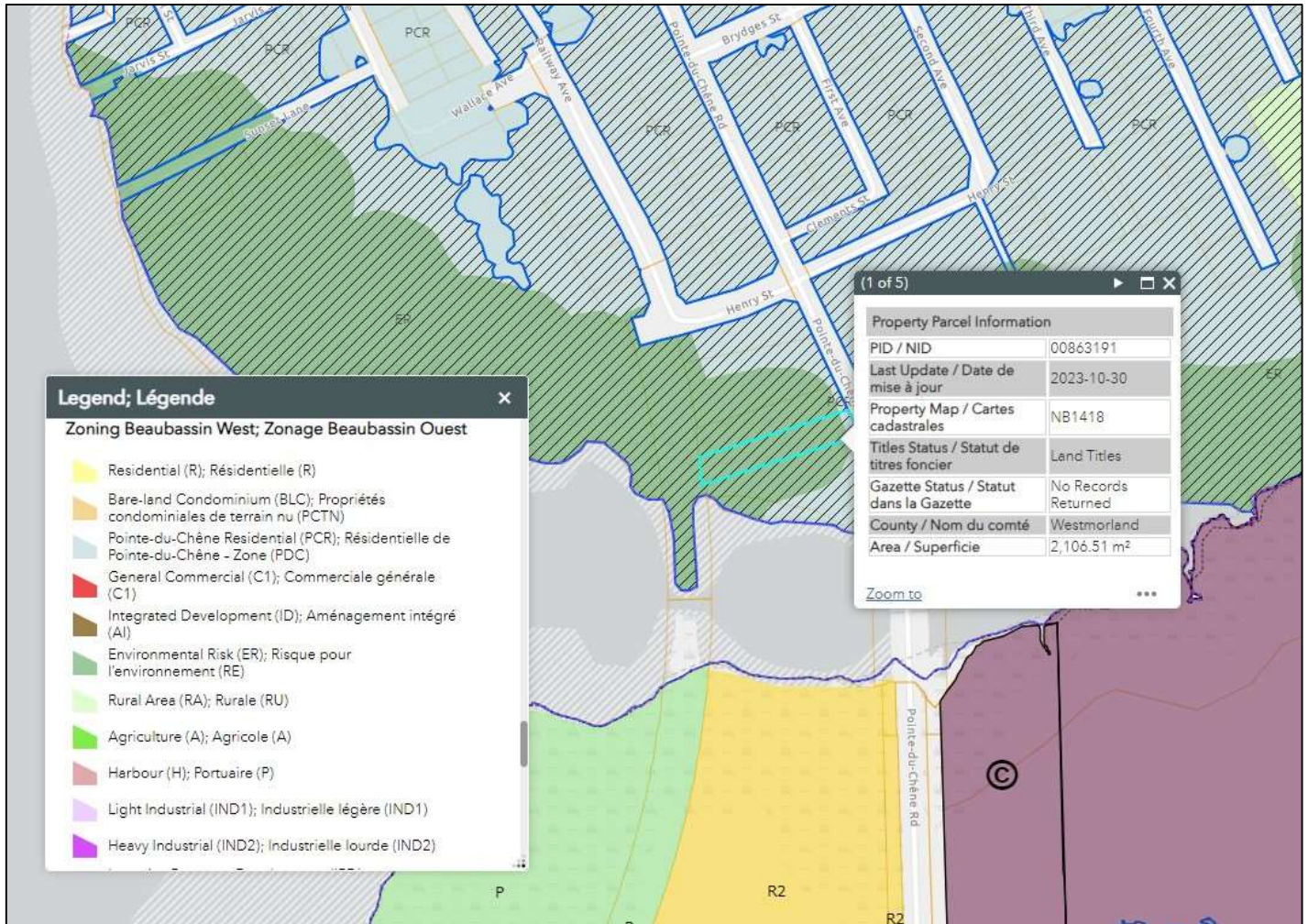
Staff respectfully recommends the Southeast Planning Review and Adjustment Committee **APPROVE** the request to reduce the minimum side lot line setback from 3m to 2.27m. / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud-Est APPROUVE la demande pour réduire la marge de retrait minimum de la ligne de lot latérale de 3m à 2,27m.*

Note: This report was written in english 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 anglais et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues, la langue dans laquelle le rapport a été rédigé a préséance.*

142 Pointe-du-Chêne Rd (PID/NID 00863191)
Shediac
Date: 3/12/2024



Zoning / Zonage



Pointe-du-Chêne Residential (PDC), Environmental Risk (ER) & Sea Level Rise (SLR) / Résidentielle de Pointe-du-Chêne (PDC), Risque pour l'environnement (RE) & Élévation du niveau de la mer (ENM)

Site photo / Photo du site



142 Pointe-Du-Chêne Road – Existing single-unit dwelling / *bâtiment unifamiliale existant*

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



142 Pointe-Du-Chêne Road – View of the southern side yard / *Vue de la cour latéral côté sud*

Aerial image and context of the lot / Image aérienne de la propriété et contexte du lot





#372

PID 01054634

POINTE DU CHENE ROAD

PID 00863191
PLAN 15766, LOT W181

HOUSE
CIVIC #141

13.728m (450")
GARAGE ADDITION

3.0m SET BACK
1.0m SET BACK

THIS 30.0m WIDE AREA IS SUBJECT TO
WATERCOURSE & WETLAND ALTERATION
REGULATION 9040, UNDER THE CLEAN WATER ACT.

PROVINCIAL SIGNIFICANT WETLANDS
AS MAP ON GEOMB 2024

PID 00863068
PLAN 15487, LOT 182
PLAN 28655117

CIVIC #138

PID 70357934
PLAN 28655117, PARCEL 01-A



SURVEY SITE PLAN

OWNER : Doiron, Robert Daniel
OWNER : Wallace, Caitlin Rose Marie
PID 00863191

142 POINTE DU CHENE ROAD
POINTE DU CHENE
PARISH OF SHEDIAK
COUNTY OF WESTMORLAND
PROVINCE OF NEW BRUNSWICK



SYMBOLS AND ABBREVIATION

LEGEND

---	LAND DEALT WITH BY THIS PLAN BOUNDED THUS:
●	SMET - STANDARD SURVEY MARKER PLACED
○	SMFO - STANDARD SURVEY MARKER FOUND
■	IFBO - IRON BAR FOUND
□	SIRO - SQUARE IRON BAR FOUND
○	IFPO - IRON PIPE FOUND
○	CCP - CALCULATED COORDINATE POINT
○	SCWB - SCRIBED WOODEN SURVEYOR'S POST
○	SSCP - SURVEY SYSTEM COORDINATE MONUMENT
○	TULATED COORDINATE REFERENCE
---	CENTRELINE HIGHWAY
---	EASEMENT
---	FENCE
---	OVERHEAD UTILITY LINE
---	SET BACK LINE
---	SET BACK LINE
m ²	SQUARE METRES
O-H-W-M	ORDINARY HIGH WATER MARK
ha	HECTARE
NBSL	NEW BRUNSWICK LAND SURVEYOR
PID	PARCEL IDENTIFIER NUMBER
# 399	NBSL REGISTRATION NUMBER
Doc. 1788767/81-88/Pg. 167	DOCUMENT / BOOK / PAGE
(DEED)	DISTANCE OR AZIMUTH CALLED FOR IN DEED
C _r	CURVE
□	CIVIC NUMBER
+0.00	SPOT ELEVATION IN METERS
○	WATER VALVE
○	FIRE HYDRANT
○	UTILITY POLE
○	WOODEN SURVEYOR'S POST FOUND
---	EXISTING PUBLIC UTILITY EASEMENT
---	EXISTING PUBLIC UTILITY EASEMENT
---	NEW LOCAL GOVERNMENT SERVICES EASEMENT
---	NEW PUBLIC UTILITY EASEMENT

DRAWN BY: S.P. & K.L. CHECKED BY: K.L. JOB #



Arpentage 3POINTS Survey Inc.
2679 Rue Amiral: Street
Dieppe, New-Brunswick
E1A 7K9 (EMAIL: info@3pointssurvey.com)
Phone: #506-9417