


**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, October 28, 2015 / Le mercredi 28 octobre, 2015

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation


File number / Numéro du fichier : 15-1111

From / De :



Jeff Boudreau
Development Officer / Agent
d'aménagement

Reviewed by / Révisé par :



Jesse Howatt
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

Daigle Surveys

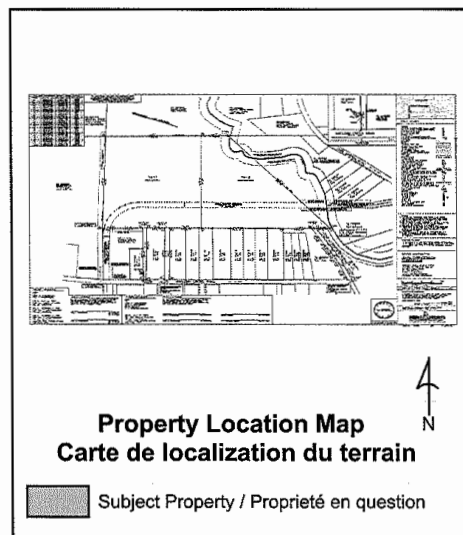
Landowner / Propriétaire :

Brian Wood

Proposal / Demande :

To reduce the required lot width from 54m to 30.5m for Lot 15-1 and to reduce the required lot width from 54m to 14.632m for Lot 15-2

Pour réduire la largeur requis de 54m a 30.5m pour le Lot 15-1 et pour réduire la largeur requis de 54m a 14.632m pour le Lot 15-2.



Site Information / Information du site

PID / NID: 00933275

Lot Size / Grandeur du lot: 40.47 ha

Location / Endroit :

Macleon Cross Road, LSD Moncton

Current Use / Usage présent :

Vacant Land / Lot Vacant

Zoning / Zonage :

Agricultural

Future Land Use / Usage futur :

Residential / Résidentiel

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Residential / Agricultural

Résidentiel / Agriculture

Municipal Servicing / Services municipaux:

N/A

Access-Egress / Accès/Sortie :

MacLean Cross Road

Policies / Politiques

Greater Moncton Rural Plan Regulation

12(2) It is proposed to permit residential low density and residential high density uses within the Agricultural zone on lands meeting the requirements for such developments.

Règlement du plan rural du Grand Moncton

12(2) Il est proposé d'autoriser, dans une zone résidentielle à faible densité et à forte densité, des usages de la zone agricole sur les terrains qui répondent aux critères pour de tels aménagements.

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

Greater Moncton Rural Plan Regulation

Agricultural- (A) Zone

a residential use is permitted

General Provisions

34(4) Where a lot is not serviced by a sewer system for public use, the lot

- (a) shall have and contain
 - (i) a width of 54 metres,
 - (ii) a depth of at least 38 metres, and
 - (iii) an area of at least 4,000 square metres;

Zone A - Agriculture

un usage résidentiel est permis

Disposition Générales

34(4) *Les lots non desservis par un réseau public d'égout*

- a) doivent avoir*
 - (i) une largeur minimale de 54 mètres,*
 - (ii) une profondeur minimale de 38 mètres,*
 - (iii) une superficie minimale de 4 000 mètres carrés;*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

N/A

Discussion

On August 10th, 2015 Mr. Wood made an application to create two lots for residential building purposes. Both proposed lots did not have the required width of 54m as per the Provincial Subdivision Regulation and therefore require a variance approval prior to being subdivided.

When considering a variance application it should be demonstrated that they are reasonable, desirable for the development of the land, and in general accord with the by-law or plan.

In this case staff is of the opinion that the variance meets these three requirements as the proposed

accesses to the lots are existing and have been since the 1970's. The lot to be subdivided is over 40ha in size and although both lots are being varied, which is not usually considered in general accord with the by-law, they are using existing accesses and the buildable portion of the lot meets all requirements for lot width, depth, and area.

To prevent the lots being developed in a way which would prejudice the future development of the land the portions of the lots being used as access should be labeled as a no build zone on the face of the plan to be registered.

Le 10 Août 2015, Mr. Wood a fait application pour créé deux lots résidentiel. Les Deux lots n'ont pas la largeur nécessaire de 54m d'après le Règlement Provincial de Lotissement alors une dérogation est nécessaire avant d'approuver le plan.

En considérant une dérogation il devrait être démontré que l'application est raisonnable, désirable pour le développement du terrain et en accord générale avec le plan ou l'arrêté.

Dans ce cas, le personnel est de l'opinion que la dérogation rencontre ces exigence du fait que les accès proposer pour les lots sont existant depuis les années 1970. Le lot a être loti est plus que 40ha et autre que le fait que les deux lots sont déroger, qui n'est pas d'habitude en accord générale avec le plan, ils utilisent tous les deux des accès existant et la portion du lot destine aux bâtiments rencontre l'exigence pour la largeur, la profondeur, et la superficie.

Pour évité que le développement des lots préjuge la possibilité de développement future la portion des lots utiliser comme accès devrait être identifier sur le plan comme limite de construction sur le plan enregistrer.

Public Notice / Avis public

Notice was sent to owners within 100m of the subject property. / Un avis a été envoyer aux propriétaires a 100m de la propriété en question.

Legal Authority / Autorité légale

46(1) of the community planning act

An advisory committee or commission may

(a) subject to such terms and conditions as it considers fit, permit such reasonable variance from the requirements of the subdivision by-law as, in its opinion, is desirable for the development of land in accord with the general intent of the by-law and any plan, statement or scheme hereunder affecting the land,

(b) require that the subdivision plan include any terms and conditions attached to a variance permitted under paragraph (a), or

46(1) de la Loi sur L'urbanisme

Un comité consultatif ou un e commission de services régionaux peuvent

(a) sous réserve des modalités et condition qu'ils considérant appropriées, permettre toute dérogation raisonnables aux conditions prescrites par l'arrêté de lotissement, qui, a leur avis, est désirable pour l'aménagement d'un terrain conformément a l'intention générale de l'arrêté ainsi que de tout plan, déclaration ou projet intéressent le terrain,

(b) Prescrire que le plan de lotissement comporte toutes les modalités et conditions auxquelles est subordonnée une dérogation autorisée en application de l'alinéa a), ou

