

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /  
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**  
Wednesday, December 13, 2017 / Le mercredi 13 décembre, 2017

**Staff Report / Rapport du personnel**

**Subject / Objet :** Variance Request / Demandes de Dérogation

**File number / Numéro du fichier :** 17-2007

**From / De :**

*Nicolas Landriau*

Nicolas Landriau

Development Officer / Agent  
d'aménagement

**Reviewed by / Révisé par :**

*Jeff Boudreau*

Jeff Boudreau

Development Officer / Agent  
d'aménagement

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requérant :**

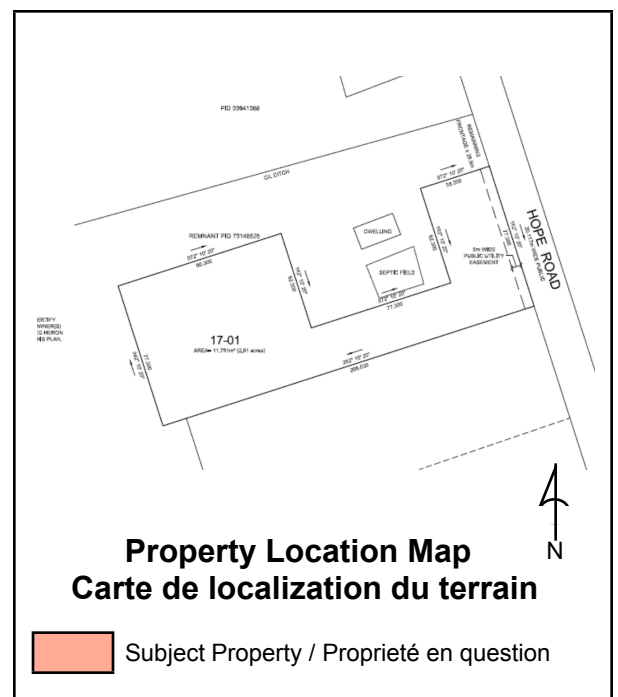
Jared Guimond Altus geomatic

**Landowner / Propriétaire :**

Kevin Fraser

**Proposal / Demande :**

Vary the width of remnant PID 70146626 from 54 m wide to 28.5m wide. / *Modifier la largeur du reste de la propriété portant le NID 70146626 afin de la faire passer d'une largeur de 54 m à 28,5 m.*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 70146626

**Lot Size / Grandeur du lot:** Proposed - 2.91Acres

**Location / Endroit :**

Steeves Mountain, LSD Moncton

**Current Use / Usage présent :**

Residential 2 units

**Zoning / Zonage :**

A zone

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

Not Applicable

**Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :**

A zone, agriculture, residence, wood lots

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

none

**Access-Egress / Accès/Sortie :**

Hope Road

## **Policies / Politiques**

### **Residential Uses / Usages résidentiels**

#### **Policy / Principe**

**5** It is a policy to conserve the rural residential nature within the area of the Regulation by considering existing residential uses and historical developments. / *En principe, il faut sauvegarder le caractère résidentiel rural du secteur visé par le règlement, tout en tenant compte des usages résidentiels et des aménagements historiques actuels.*

#### **Proposals / Propositions**

**6(1)** It is proposed to provide for residential development in areas suitable for communal or on-site water and septic service systems. / *Il est proposé de prévoir des aménagements résidentiels dans les secteurs où peuvent être installés des systèmes de fosses septiques et d'eau individuels ou collectifs.*

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

**6(4)** Where a proposed subdivision is not to be serviced by a sewer system for public use, every lot or other parcel of land therein shall have and contain / *Lorsqu'un lotissement proposé n'est pas desservi par un réseau public d'égouts, chaque lot ou autre parcelle de terrain doit avoir*

**(a)** a width of at least fifty-four metres, / *une largeur minimale de cinquante-quatre mètres,*

**(b)** a depth of at least thirty-eight metres, and / *une profondeur minimale de trente-huit mètres, et*

**(c)** an area of at least four thousand square metres. / *une superficie minimale de quatre mille mètres carrés.*

### **Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes**

The project was reviewed internally by SERSC staff. / *Le projet a été révisé à l'interne par le personnel de la CSRSE.*

### **Discussion**

In the context of evaluating a variance, the Community Planning Act establishes the following criteria, or test, to evaluate the variance requests. / *Lors de l'évaluation d'une dérogation, la Loi sur l'urbanisme prévoit les critères suivants, ou test, pour évaluer les demandes de dérogation.*

The purpose of the plan is to create a lot from PID 70146626 for residential purpose. The access part of the lot is going to be 28.5 m wide instead of 54 m wide required for unserviced lots. / *Le plan vise à créer un lot à partir de la propriété portant le NID 70146626 à des fins résidentielles. Le point d'accès du lot sera d'une largeur de 28,5 m au lieu des 54 m requis pour les lots non desservis.*

#### **Is it Reasonable? / Est-elle raisonnable?**

The required width of a lot on a public street with no services is 54 m. The 77 m facade for proposed lot 17-01 will leave a 28.5 m wide facade for remnant 70146626. This 28.5 m wide facade at the end of a dead end public street is allowing access to the usable land at the rear of proposed lot. In this case, and due to the location of an existing building narrowing the options for subdivision, the 25.5m variance required seems reasonable. / *La largeur requise d'un lot situé sur une rue publique sans service est de 54 m. La façade de 77 m du lot proposé (17-01) laissera une façade de 28,5 m pour le reste de la propriété portant le NID 70146626. Cette façade de 28,5 m au bout d'un cul de sac public permet d'accéder au terrain utilisable situé à l'arrière du lot proposé. Dans ce cas, et en raison de*

*l'emplacement d'un bâtiment existant qui limite les options en matière de lotissement, la dérogation de 25,5 m requise semble raisonnable.*

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

The existing building and septic field are making subdivision difficult at present. There is no more room for subdivision on the existing road. The only way to create more lots from PID 70146626 is to develop a public street. The 28.5m wide remnant facade is allowing to fit a 24m right of way for a public street. The shape of the lot is intended to allow an additional lot next to 2 existing units along the potential street coming of Hope Road. Considering the actual situation and location of buildings on the lot, the variance is desirable for the property. / *À l'heure actuelle, la réalisation de lotissements est plus difficile en raison du bâtiment et du champ d'épuration existants. Il n'y a pas assez d'espace sur la route existante pour réaliser des lotissements. La seule manière de créer d'autres lots à partir du NID 70146626 consiste à aménager une rue publique. La façade restante d'une largeur de 28,5 m permet un droit de passage de 24 m pour une rue publique. La forme du lot est conçue afin de permettre un lot supplémentaire à côté de deux unités existantes situées le long de la rue potentielle provenant de la route Hope. Étant donné la situation actuelle et l'emplacement des bâtiments sur le lot, la dérogation est souhaitable pour la propriété.*

**Is it within the general intent of the Provincial regulation? / Est-ce que la dérogation répond aux intentions du Règlement du provinciale?**

The Provincial regulation controls the size and shape of lots in order to make sure that non-serviced lots will accommodate a well and on-site septic system. Lots (proposed 17-01 and remnants) will be able to accommodate both on-site services. The variance is within the general intent of the provincial regulation. / *Le règlement provincial contrôle la taille et la forme des lots pour faire en sorte que les lots non desservis permettent un puits et une fosse septique sur le site. Les lots (le lot 17-01 proposé et les parties restantes) pourront permettre les deux services sur le site. La dérogation est conforme à l'objectif général du règlement provincial.*

**Public Notice / Avis public**

A public notice was sent to property owners within 100m from PID 70146626. / *On a envoyé un avis public aux propriétaires situés à moins de 100 m de la propriété portant le NID 70146626.*

**Legal Authority / Autorité légale**

**46(1) of the Community Planning Act / de la Loi sur L'urbanisme**

An advisory committee or commission may / *Un comité consultatif ou une commission de services régionaux peuvent*

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

**Recommendation / Recommandation**

Staff respectfully recommends that the South East Planning Review and Adjustment Committee approve the variance to reduce the required lot width from 54m to 24 m for proposed lot 17-01 as shown on the Tentative subdivision plan of Kevin Fraser subdivision. / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud Est approuve la dérogation visant à réduire la largeur du lot requis de 54 m à 24 m pour le lot proposé (17-01), tel qu'indiqué sur le plan de lotissement provisoire lié au lotissement Kevin Fraser.*

Subject to the following condition; / *Sous réserve de la condition suivante :*

1. A no build zone shall be shown on the face of the plan for the portion of the lot with a width of less than 54m / *Une zone de non-construction sera affichée sur le plan pour la portion du lot qui a une largeur de moins de 54 m.*

**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.*