

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, January 24, 2017 / Le mardi 24 janvier, 2017

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

File number / Numéro du fichier : 17-2038

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 :

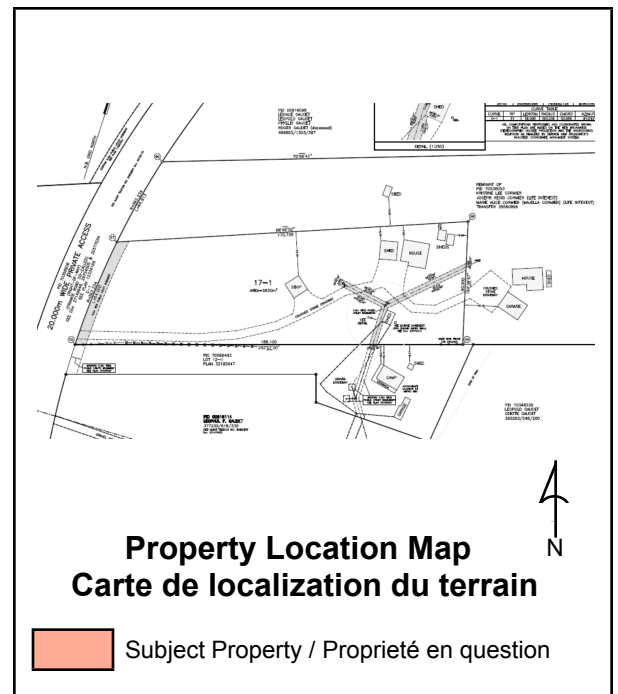
Regis Cormier

Landowner / Propriétaire :

Regis Cormier

Proposal / Demande :

Reduce the required width of a lot from 54m to 44m to create a residential lot on a private street. / Réduire la largeur requise d'un lot de 54 m à 44m pour créer un lot résidentiel sur une rue privée.



Site Information / Information du site

PID / NID: 70538053

Lot Size / Grandeur du lot: proposé 9830m²/ actuel 12.21H

Location / Endroit :

Frankie Road, Village de Memramcook / Village of Memramcook

Current Use / Usage présent :

Maison, camp et bâtiments

Zoning / Zonage :

DR developpement des ressources

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

DR- lot boisés, camp, résidences

Municipal Servicing / Services municipaux:

aucun

Access-Egress / Accès/Sortie :

Frankie road (so-called)

Policies / Politiques

1.1 RESIDENTIAL AREAS / SECTEUR RÉSIDENTIEL

Policies / Principes

1.1.1 Council's policy is to encourage new residential developments in the residential areas and the village center. / *Le Conseil a pour principe d'encourager les nouveaux aménagements résidentiels à l'intérieur des secteurs résidentiels et du centre du village.*

Proposals / Propositions

1.1.6 It is proposed to establish a mechanism to encourage developers to use existing lots already served by the water and sewer system. / *Il est proposé d'établir un mécanisme incitant les promoteurs à utiliser les lots existants et déjà desservis par le réseau d'eau et d'égouts.*

1.1.7 It is proposed that the Village offers its municipal services to the areas with potential for development that are presented in the plan, according to the various studies carried out by the Village or any other organization mandated by the Village. / *Il est proposé que le Village offre ses services municipaux aux secteurs propices aux développements présentés dans ce plan, et ce, en fonction des différentes études menées à terme par le Village ou tout organisme mandaté par ce dernier.*

1.1.8 It is proposed to facilitate residential development within the urban planning perimeter, more precisely near the village centre, to encourage a mix of uses and therefore promote neighbourhood life on a human level. / *Il est proposé de favoriser le développement résidentiel à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, plus précisément à proximité du centre du village, afin de favoriser une mixité des usages et ainsi encourager une vie de quartier à l'échelle humaine.*

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

By law No. 39 - Subdivision By-law / Arrêté No 39- Arrêté de lotissement:

Public road means a street, road or road belonging to the Minister of Transportation or the Village, maintained by the latter and whose construction standards meet the requirements of this By-law; / « **rue publique** » désigne une rue, une route ou un chemin appartenant au ministère des Transports ou au Village, entretenu par celui-ci et dont les normes de construction rencontrent les exigences du présent arrêté;

6.1 Each lot, block or other parcel of land in a subdivision project must be on a public street or other access road that the Commission may approve as being useful for the development of the lot. / *Chaque lot, îlot ou autre parcelle de terrain d'un projet de lotissement doit donner sur une rue publique ou sur une autre voie d'accès que la Commission peut approuver comme étant utile à l'aménagement du terrain.*

By law No. 38 - Rural Plan / Arrêté No 38- Plan rural:

10.2(5) Lots serviced by a private water system must be approved or exempted by the Minister of Health and Environment and must have : / *Les lots desservis par un réseau privé d'eaux usées doivent être approuvés ou exemptés par le ministère de la Santé ou de l'Environnement et doivent avoir*

a) in the case of a single-family dwelling or a building or structure that is not used for residential purposes, / *dans le cas d'une habitation unifamiliale ou d'un bâtiment ou d'une construction ne servant pas à des fins résidentielles:*

i) a width of at least 54 meters on a public street; / *une largeur minimale de 54 mètres donnant sur une rue publique;*

ii) a minimum depth of 38 meters; and / *une profondeur minimale de 38 mètres; et*

iii) an area of at least 4,000 square meters; / *une superficie minimale de 4 000 mètres carrés;*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

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

Discussion

The intent of the Act is that each lot should abut a public street, with some exception under a single condition demonstrated in the legislative authority given to lands that abut "such other access as may be approved by the Commission as being advisable". This section should be used with caution and only in exceptional circumstances. This section should not be used to create a secondary road system or as an affordable means of intensification of land use, such as residential subdivisions on a private access road. Given the liability issues and the high potential for land use conflict that results from the creation of lots on a private road, this cannot be considered desirable for the development of residential lots. / *L'intention de la Loi est que chaque lot doit aboutir sur une rue publique, avec quelque exception sous condition unique démontré dans l'autorité législative donnée aux terrains qui aboutissent " sur une autre voie d'accès que la commission peut approuver comme étant utile à l'aménagement du terrain." Cette section doit être utilisée avec précaution et seulement dans des circonstances exceptionnelles. Cette section ne devrait pas être utilisée pour créer un système de routes secondaires, ou comme un moyen abordable d'intensification d'occupation des sols, tels que des lotissements résidentiels sur une route d'accès privée. Étant donné les questions de responsabilité et le fort potentiel de conflit d'utilisation des terres qui découle de la création de lots sur un chemin privé, cela ne peut pas être considérée comme souhaitable pour le développement de terrains résidentiels.*

The subdivision project will create lot 17-1 and leave a remnant lot for PID 70538053. The subdivision plan aims to divide two different dwellings and their accessory buildings on their own lot. There is no record of permits issued by the Commission for the two dwellings and the accessory buildings currently located on PID 70538053. / *Le projet de lotissement consiste à créer le lot 17-1 et laisser une reliquat du PID 70538053. L'objectif du plan de lotissement est de répartir deux habitations différentes et leur bâtiments accessoires chacune sur leur propre lot. Il n'y a pas de trace de permis émis par la Commission pour les deux maisons et les bâtiments accessoires actuellement présent sur le PID 70538053.*

Access to the land is via a private road that goes through the lot located at 497 Beaumont Street and weaves around farm buildings. The access is also outside the established right of way for the private road. / *L'accès aux terrain se fait par un chemin privé qui passe par le terrain au 497 rue Beaumont et se faufile entre des bâtiments agricole. L'accès se trouve aussi en dehors de l'emprise établi pour le chemin privé.*

The creation of lots by subdivision implies that the lot will be used for what it was intended. In this case, single-family dwellings are permitted uses (even if no permit has been issued for the building) and the development officer must consider that certain minimum conditions apply to the lot and in particular to an access on a serviced public municipal road that will guarantee the uses that a residence requires, i.e. garbage collection, school transportation, snow removal and especially access provided to emergency services at all times (police, fire department, ambulances). The cul-de-sac configuration of this access does not meet the minimum security and accessibility criteria required. / *La création de lots par subdivision implique que le lot va pouvoir servir à ce à quoi il est destiné. Dans ce cas, les maisons unifamiliales sont des usages permis (même si en l'occurrence les bâtiments n'ont pas reçu de permis) et l'agent d'aménagement doit considérer que certaines conditions minimales doivent s'appliquer au lot et notamment l'accès sur un chemin public (municipal) entretenu qui va garantir les usages qu'une*

résidence nécessite, c'est à dire la collecte d'ordures, le ramassage scolaire, le déneigement et surtout l'accès en tout temps des services d'urgences (police, pompiers, ambulance). La configuration en cul-de-sac de cet accès enlève encore aux critères minimum de sécurité et d'accessibilité nécessaire.

The lack of a facade on a municipal road does not guarantee all of these basic services for a residence and potentially challenges the health and security of the owners and the occupants. / *L'absence de façade sur un chemin municipal ne garanti pas l'ensemble de ces services de base pour une résidence et mets potentiellement en question la santé et la sécurité des propriétaires, des occupants.*

When assessing a variance, the Community Planning Act provides 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 creation of lot 17-1 with a facade of 54 m will leave a facade of 44 m wide on the private access called Frankie road. The minimum dimensions for lots without municipal water and sewer services are the following: width of 54 metres, depth of 38 metres and area of at least 4000 square metres. Those minimum dimensions are in place to control the area and shape of the lot and to provide enough space for a use (single family dwelling) and services on-site (well and septic system). In addition, the minimum width ensures the possibility of an access to the road from the lot in accordance to the nature of the traffic (safety setback). / *La création du lot 17-1 avec une façade de 54 m va laisser une façade de 44 m de large sur l'accès privé Frankie road (so-called). Les dimensions minimales pour les lots sans services municipaux d'eau et d'égouts sont de 54m de large, 38 m de creux et 4000m2 minimum, ceci afin de contrôler l'aire et la forme du lot et assurer ainsi, assez de place pour un usage (résidence unifamiliale) et les services sur site (puits et système septique). La largeur minimale permet aussi d'assurer la possibilité d'un accès du lot au chemin en fonction de la nature du trafic (distance de sécurité)*

Is it reasonable? / *Est-elle raisonnable?*

The remaining lot will meet all other minimum dimensions such as depth and minimum area. The variance only concerns the width of the lot (44m instead of 54m). This variance may have an impact on the conditions of access. However, the nature of the private road does not make it possible to determine if an access is safe according to the safety distances and the speed limits since these are not determined. In this case and without the recourse to check the possibilities of safe access to the road, the variance does not seem reasonable. / *Le lot restant va rencontrer toutes les autres dimensions minimales tel que la profondeur et l'aire minimale. La dérogation ne porte que sur la largeur du lot (44m au lieu de 54 m). Cette dérogation risque d'avoir un impact sur les conditions d'accès. Cependant, la nature du chemin privé ne permet pas de déterminer si un accès est sécuritaire en fonction des distances de sécurité et des limites de vitesses puisque celle-ci ne sont pas déterminées. Dans ce cas et sans avoir le recours de vérifier les possibilités d'accès sécuritaire au chemin, la dérogation ne semble pas raisonnable.*

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

In fact, this request for a variance does not seem desirable for the development of the property. Creation of a lot on an access that does not guarantee minimum standards for security and access does not seem desirable for property development. The variance would add a lot according to standards on an access that meets the standards. / *La création d'un lot sur un accès ne garantissant pas les normes minimales de sécurité et d'accès ne semble pas désirable pour le développement de la propriété. La dérogation viendrait ajouter une lot sous les standards sur un accès sous les standards. De fait, cette demande de dérogation ne semble pas désirable pour le développement de la propriété.*

Is it within the general intent of the zoning by law? / *Est-ce que la dérogation répond aux intentions de l'arrêté de zonage?*

The zoning by-law controls the shape and dimensions of lots proposed according to the services present to accommodate the uses allowed on site. These dimensions are taken from the minimum standard of provincial regulation. In addition, the zoning by-law indicates that the minimum width of a proposed lot must be 54 m on a public street. The variance does not meet the intentions of the zoning by-law. / *L'arrêté de zonage controle la forme et les dimensions des lots proposés en fonction des services présents pour accomoder les usages permis sur place. Ces dimensions sont reprises depuis le standard minimum de la réglementation provinciale. De plus, l'arrêté de zonage indique que la largeur minimale*

d'un lot proposé doit être de 54 m sur une rue publique. La dérogation ne répond pas aux intentions de l'arrêté de zonage.

Is it within the general intent of the Rural Plan? / Est-ce que la dérogation répond aux intentions du plan rural?

The intentions of the rural plan concerning residential developments are to encourage them in areas that are already residential or in the center of the village, encouraging developers to use existing lots or lots that can be serviced by municipal water and wastewater services. The Village also indicates in its rural plan that it wants to offer municipal services (water, sewer and municipal streets) in areas that are identified as conducive to residential development. The variance, in this case does not meet the intentions of the rural plan. / *Les intentions du plan rural concernant les développements résidentiels sont d'encourager ceux-ci dans les secteurs qui sont déjà résidentiels ou dans le centre du village; inciter les promoteurs à utiliser des lots existants ou pouvant être desservi par les services d'eau et d'égout municipaux. Le Village indique également dans son plan rural qu'il souhaite offrir les services municipaux (eaux, égout et rues municipales) dans les secteurs qui sont identifiés comme propice au développement résidentiel. La dérogation, dans ce cas ne répond pas aux intentions du plan rural.*

Public Notice / Avis public

A public notice was sent to property owners within 60 m on December 8, 2017. / *Un avis a été envoyé aux propriétaires de lots environnants dans un rayon de 60 m le 8 décembre 2017.*

Legal Authority / Autorité légale

42(3) For greater certainty without limiting the general power conferred by subsection (1) or (2.1), a subdivision by-law may / *Pour plus de certitude et sans limiter le caractère général du pouvoir conféré par le paragraphe (1) ou (2.1), un arrêté de lotissement peut*

c) provide that every lot, block and other parcel of land in a subdivision shall abut / *prévoir que chaque lot, îlot et autre parcelle de terrain dans un lotissement doit donner*

(i) a street owned by the Crown or the municipality or rural community, as the case may be, or / *sur une rue appartenant à la Couronne ou à la municipalité ou à la communauté rurale, selon le cas, ou*

(ii) such access other than a street mentioned in subparagraph (i) as may be approved by the advisory committee or regional service commission as being advisable for the development of land; / *sur une voie d'accès, autre qu'une rue visée au sous-alinéa (i), que le comité consultatif ou la commission de services régionaux peut reconnaître comme étant utile pour l'aménagement du terrain;*

46(1) An advisory committee or regional service 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 conditions qu'ils considèrent appropriées, permettre toute dérogation raisonnable aux conditions prescrites par l'arrêté de lotissement, qui, à leur avis, est désirable pour l'aménagement d'un terrain conformément à l'intention générale de l'arrêté ainsi que de tout plan, déclaration ou projet intéressant 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 of the Regional Service Commission feels that the proposed access for the creation of lot 17-1 on the Kristine Lee Cormier, Joseph Regis Cormier and Marie Alice Cormier/Majella Cormier subdivision plan is not desirable. Therefore, they recommend that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee reject this lot creation. / *Le personnel de la commission de service régionale est de l'avis que l'accès proposé pour la création du lot 17-1 sur le plan de subdivision Kristine Lee Cormier, Joseph Regis Cormier and Marie Alice Cormier/Majella Cormier subdivision n'est pas souhaitable et par conséquent, il recommande au comité de révision de la planification du Sud-Est de ne pas accepter la création de ce lot.*

Staff of the Regional Service Commission feels that the proposed variance for the remnant PID 70538053 on the Kristine Lee Cormier, Joseph Regis Cormier and Marie Alice Cormier/Majella Cormier subdivision plan cannot meet the assessment criteria established in Section 46(1) a) of the Community Planning Act. Therefore, they recommend that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee deny the variance proposing a remnant lot of 44 m instead of the required 54 m for PID 70538053. / *Le personnel de la commission de service régionale est de l'avis que la dérogation proposée pour le reliquat du PID 70538053 sur le plan de subdivision Kristine Lee Cormier, Joseph Regis Cormier and Marie Alice Cormier/Majella Cormier subdivision ne peut pas rencontrer les critères d'évaluation prévus par l'article 46(1) a) de la Loi sur l'Urbanisme et par conséquent, il recommande au comité de révision de la planification du Sud-Est de refuser la dérogation proposant de laisser un reliquat de 44 m au lieu de 54 m pour le PID 70538053*

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