

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, May 10, 2017 / Le mercredi 10 mai, 2017

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

File number / Numéro du fichier : 17-388

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 :

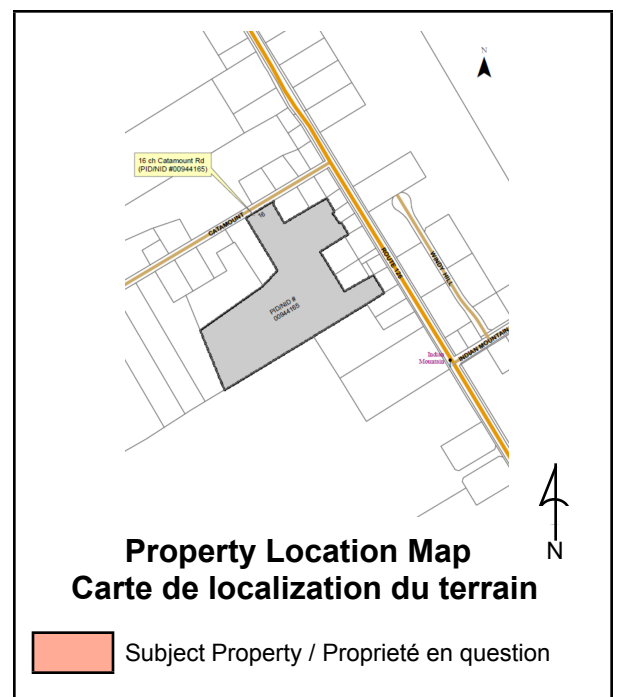
Paul Smith

Landowner / Propriétaire :

Paul Smith

Proposal / Demande :

Remnant of PID 00944165 to show a facade of 33.981m instead of 54m wide required. / *Le reste de la propriété portant le NID 00944165 aura une façade d'une largeur de 33,981 m au lieu du 54 m requis.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 00944165

Lot Size / Grandeur du lot: 10.04 H

Location / Endroit :

16 Catamount, LSD Moncton

Current Use / Usage présent :

Residence

Zoning / Zonage :

Agricultural

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

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Residential, Farm, wood, zoning Agricultural

Municipal Servicing / Services municipaux:

None

Access-Egress / Accès/Sortie :

Catamount road

Policies / Politiques

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.*

6(2) It is proposed to permit residential development only on lots that have Department of Environment and Local Government and Department of Health and Wellness approvals as required. / *Il est proposé d'autoriser les aménagements résidentiels uniquement sur les lots qui ont été approuvés par le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux et par le ministère de la Santé et du Bien-être au besoin.*

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

34(4) Where a lot is not serviced by a sewer system for public use, the lot / *Les lots non desservis par un réseau public d'égout*

(a) shall have and contain / *doivent avoir*

- (i)** a width of at least 54 metres, / *une largeur minimale de 54 mètres,*
- (ii)** a depth of at least 38 metres, and / *une profondeur minimale de 38 mètres,*
- (iii)** an area of at least 4,000 square metres; and / *une superficie minimale de 4 000 mètres carrés;*

(b) shall not be used as the location for a two-unit dwelling or multiple dwelling. / *ne peuvent servir à l'implantation d'une habitation à deux logements ou à logements multiples.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

The project was reviewed internally by development officers. / *Le projet a été revu en interne par les agents d'aménagements*

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 regular lot in an unserviced area and leave the remnant with a facade of 33.981m abutting Catamount street and a 20m wide corridor to access the bigger part of the remnant lot. This remnant is already accommodating a house. / *Le plan vise à créer un lot ordinaire dans un secteur non aménagé et de laisser le reste de la propriété doté d'une façade de 33,981 m donnant sur la rue Catamount et d'un couloir de 20 m de large pour accéder à la plus grande partie du reste du lot. Une maison occupe déjà cette partie de la propriété.*

Is it Reasonable? / Est-elle raisonnable?

The required width of a lot on a public street when there is no services is 54 m. The 33.1981m facade and the 20m wide access are designed as per the Guide to the Minimum standards for the construction of subdivision in NB and are intended to allow a public street development down the way. The remnant lot is exceeding other requirement such as minimum 38m depth and 4000 sqm area. The 20m variance required is reasonable. / *La largeur requise d'un lot donnant sur une rue publique sans services est de 54 m. La façade de 33,1981 m et la voie d'accès d'une largeur de 20 m sont conçues conformément au Guide des normes minimales pour la construction de chemins et de rues de lotissement au N. B. afin de permettre l'aménagement d'une rue publique plus loin. Le lot restant dépasse les autres exigences*

comme la profondeur minimale de 38 mètres et la superficie de 4 000 mètres carrés. La dérogation requise de 20 m est raisonnable.

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

The variance is not compromising the future development of the land as the design of the facade is allowing eventual public street development and then more subdivision. the variance is desirable for the property. / La dérogation ne compromet pas l'aménagement futur du terrain, car la conception de la façade permet l'aménagement éventuel d'une rue publique et d'autres lotissements. La dérogation est souhaitable pour la propriété.

Is it within the general intent of the Zoning By law? Est-ce que la dérogation répond aux intentions générales de l'arrêté de zonage?

The rural plan is controlling size and shape of lots in order to make sure that non serviced lots will accommodate well and on-site septic system. There is already a house and on-site services on the remnant. The variance is within the general intent of the zoning by-law. / Le plan rural contrôle la superficie et la forme des lots afin de faire en sorte que les lots non aménagés permettront un puits et une fosse septique sur le site. Une maison occupe déjà le reste de la propriété, qui est aussi dotée de services sur le site. La dérogation respecte l'objectif général de l'arrêté de zonage.

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

The intention of the plan is to allow residential development, subdivision and building on properties having suitable services for such development. The remnant lot have already private on-site services, the intents of the rural plan are met. / Le plan vise à permettre l'aménagement résidentiel, les lotissements et la construction sur les propriétés dotés des services adaptés pour ce genre de développement. Comme le lot restant a déjà des services privés sur le site, il respecte l'objectif du plan rural.

Public Notice / Avis public

A public notice was circulated within 100m from the property. / Avis envoyé à tous les propriétaires situés à moins de 100 m de la propriété en question.

Legal Authority / Autorité légale

35(1)The advisory committee or regional service commission may permit, subject to such terms and conditions as it considers fit, / Le comité consultatif ou la commission de services régionaux peuvent autoriser, sous réserve des modalités et conditions qu'ils jugent appropriées,

(b) such reasonable variance from the requirements of the zoning by-law falling within paragraph 34(3) (a) as, in its opinion, is desirable for the development of a parcel of land or a building or structure and is in accord with the general intent of the by-law and any plan or statement hereunder affecting such development. / toute dérogation raisonnable aux prescriptions d'un arrêté de zonage visé à l'alinéa 34 (3)a qu'ils estiment souhaitable pour aménager une parcelle de terrain, un bâtiment ou une construction et qui est en harmonie avec l'intention générale de l'arrêté et avec tout plan ou déclaration établi en application de la présente loi et intéressant cet aménagement.

34(3)Subject to subsection (4), for greater certainty without limiting the general power conferred by subsection (1) or (2), a zoning by-law mentioned therein shall divide the municipality into zones, prescribe the purposes for which land, buildings and structures in any zone may be used, and prohibit the use of land, buildings and structures for any other purpose, and may / Sous réserve du paragraphe (4), pour plus de certitude et sans restreindre la portée générale du pouvoir conféré par les paragraphes (1) ou (2), un arrêté de zonage ci-mentionné doit diviser la municipalité en zones, prescrire les fins

auxquelles les terrains, bâtiments et constructions dans une zone peuvent être affectés et interdire toute autre affectation des terrains, bâtiments et constructions et peut

(a) regulate as to any zone / *réglementer pour une zone quelconque*

(i) the minimum size and dimensions of lots and other parcels into which land may be subdivided, and the minimum size and dimensions of land required for any particular class of use or size of building or structure, / *la grandeur et les dimensions minimales des lots et autres parcelles en lesquels le terrain peut être loti et la grandeur et les dimensions minimales du terrain requis pour une catégorie particulière et une utilisation ou grandeur particulière d'un bâtiment ou d'une construction,*

Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends that the South East Planning Review and Adjustment Committee approve the variance to reduce the required lot with from 54m to 33.981m for remnant (PID 00944165) as shown on the Paul David Smith tentative subdivision plan dated April 17th, 2017. / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud Est approuve la dérogation afin de réduire la largeur requise du lot de 54 m à 33,981 m pour le reste de la propriété (NID 00944165), tel qu'indiqué dans le plan de lotissement provisoire Paul David Smith en date du 17 avril 2017.*

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

- a note shall be placed on the face of the plan identifying the access portion of the lot as a no build zone. / *il faut ajouter une note au recto du plan afin de préciser que la voie d'accès du lot constitue une zone de construction interdite.*

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.*