

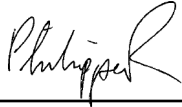
**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, October 24, 2018 / Le mercredi 24 octobre, 2018

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

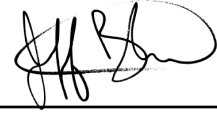
File number / Numéro du fichier : 18-1605

From / De :



Phil Robichaud
Development Officer / Agent
d'aménagement

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau
Development Officer / Agent
d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

Warren Daigle Daigle Surveys

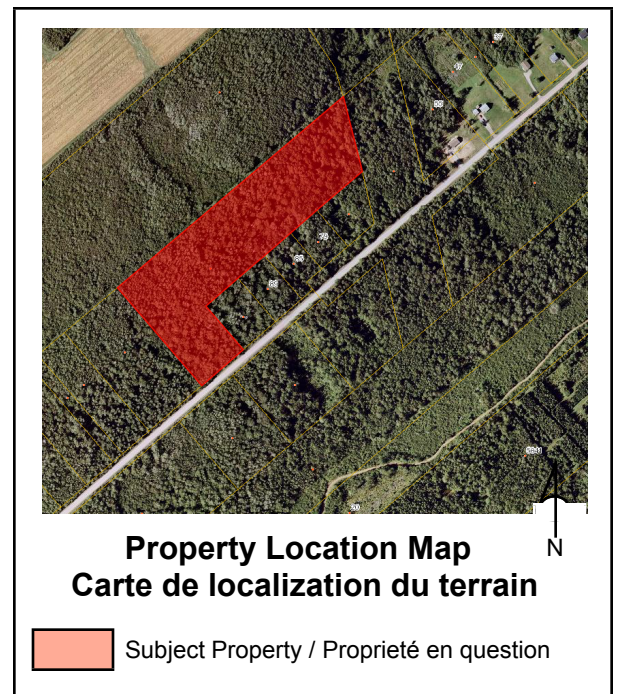
Landowner / Propriétaire :

Maurice Brun

Proposal / Demande :

Reduce minimum required width for a remnant lot from 54 meters required to 24 meters proposed

Reduire la large minimum requis pour un restant de lot de 54 mètres requis à 24 mètres proposés



Site Information / Information du site

PID / NID: 70359971

Lot Size / Grandeur du lot: 4.284 HA

Location / Endroit :

chemin Cormier Road, Communaute Rurale Beaubassin-Est

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

RR - Rural Residential Zone

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

NA

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding uses: vacant properties and single family dwellings

Surrounding zoning: Rural Residential and Resource Development

Municipal Servicing / Services municipaux:

None

Access-Egress / Accès/Sortie :

chemin Cormier Road

Policies / Politiques

Beaubassin-est Rural Community Rural Plan BY-LAW 09-1 / *Plan Rural Communauté rurale de Beaubassin-est ARRÊTÉ 09-1*

POLICY STATEMENTS AND PROPOSALS / ÉNONCÉS DE PRINCIPES ET PROPOSITIONS

A) Residential Uses / Usages résidentiels

Policy / Principe

*It is the policy of the community to conserve the rural character of the existing residential zones. / *La communauté a pour principe de préserver le caractère rural des zones résidentielles existantes.*

*It is the policy of the community to allow residential development in regions with the proper infrastructures for the uses intended. / *La communauté a pour principe de permettre le développement résidentiel dans les secteurs dotés d'infrastructures adéquats pour les usages prévus.*

Proposals / Propositions

*It is proposed that development involving buildings containing dwellings for more than two families shall be permitted uses only in areas near community facilities and structures. / *Il est proposé que l'aménagement des bâtiments comprenant des logements pour plus de deux familles soit un usage permis, seulement, dans les régions situées près des installations et des constructions communautaires.*

*It is proposed that development along a secondary road be low density. / *Il est proposé que le développement le long d'une voie secondaire soit à basse densité.*

*It is proposed that residential development do not take place near uses creating certain hazards. / *Il est proposé que le développement résidentiel maintienne une certaine distance des usages créant certaines nuisances.*

*It is proposed that the residential area be predominant in areas close to community centres and be integrated with previously developed areas. / *Il est proposé que le secteur résidentiel soit prépondérant dans les zones à proximité des centres communautaires et en intégration avec les zones déjà développées.*

*It is proposed that development and construction standards be established and enforced on a consistent basis for seasonal and permanent residences. / *Il est proposé que les normes d'aménagement et de construction, en ce qui concerne les résidences saisonnières et permanentes, soient établies et appliquées uniformément.*

*It is proposed that cottage and resort development be controlled and coordinated so that it may eventually be transformed successfully into permanent development. / *Il est proposé que l'aménagement de chalets et de lieux de villégiature soit contrôlé et coordonné de façon à être, éventuellement, transformé avec succès en aménagement permanent.*

*It is proposed that only one mobile home or mini-home may be located on an individual lot, with the exception of mobile home parks and temporary residences as outlined in this by-law. / *Il est proposé qu'une seule mini maison puisse être située sur un lot, sauf pour un parc de maisons mobiles ou pour une résidence provisoire tel que précisé par le présent arrêté.*

Please note that the French version of this Beaubassin-Est Rural Community Rural Plan BY-LAW 09-1 takes precedence over the English version 1

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

NEW BRUNSWICK REGULATION 80-159 under the COMMUNITY PLANNING ACT (O.C. 80-919) / RÈGLEMENT DU NOUVEAU-BRUNSWICK 80-159 pris en vertu de la LOI SUR L'URBANISME (D.C. 80-919)

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

Proposal was sent to the Rural Community of Beaubassin Est Chief Administrative Officer/Clerk for comments. / *La proposition a été envoyée au directeur municipal/greffier de la Communauté rurale de Beaubassin Est aux fins de commentaires.*

Proposal internally discussed with staff. / *La proposition a été envoyée au directeur municipal/greffier de la Communauté rurale de Beaubassin Est aux fins de commentaires.*

Discussion

A subdivision plan was received by the staff of the Southeast Regional Service Commission on Cormier Road in the area of Portage/Botsford (Rural Community of Beaubassin-East). The plan has the purpose to create two new lots. / *Le personnel de la Commission de services régionaux du Sud Est a reçu un plan de lotissement sur le chemin Cormier, dans le secteur de Portage/Botsford (Communauté rurale de Beaubassin Est). Le plan vise à créer deux nouveaux lots.*

Create lot 18-1 from the lot bearing the PID 70359971 / *Créer le lot 18-1 à partir du lot portant le NID 70359971*

Create lot 18-4 from the lot bearing the PID 00824187 / *Créer le lot 18-4 à partir du lot portant le NID 00824187*

Lot 18-1 and lot 18-4 on the subdivision plan for was accompanied by a soil report and a sight distance report and are conforming to all the subdivision regulation requirements. Cormier Road is a public road that is relatively flat and is completely straight. This road is also not serviced by public water or public sewer, thus needing a soil report and a surface area of at least 4000 square meters. / *Le lot 18-1 et le lot 18-4 du plan de lotissement sont accompagnés d'un rapport d'étude de sols et d'un rapport lié à la distance de visibilité. En outre, ils sont conformes à toutes les exigences du règlement en matière de lotissement. Le chemin Cormier est un chemin public assez plat et entièrement droit. De plus, comme ce chemin n'est pas doté des services d'eau et d'égouts publics, la demande doit avoir un rapport d'étude de sols ainsi qu'une superficie d'au moins 4 000 mètres carrés.*

The proposed width for the remnant of the property creating lot 18-1 (PID 70359971) is 24 meters wide at the Street. As per the section 6(4)(a) of the Provincial Subdivision Regulation, a width of 54 meters is required. The applicant has requested for a variance to reduce the required width for the remnant lot from 54 meters to 24 meters. / *La largeur proposée pour le reste de la propriété qui crée le lot 18-1 (NID 70359971) est de 24 mètres au niveau de la rue. Conformément à l'article 6(4)(a) du Règlement provincial sur le lotissement, la largeur requise est de 54 mètres. Le demandeur a soumis une demande de dérogation visant à réduire la largeur requise pour le lot restant de 54 mètres à 24 mètres.*

The proposed remnant is a flag lot, meaning the width of the lot is narrower at the beginning than what is

permitted, then opens up further down. The narrower part of the lot shouldn't be intended for development and should be identified as a no build zone. The rest of the lot has more than the minimum requirements for lots that are not serviced. The remaining 4.482 HA is more than enough to accommodate a septic system and a well. It is suitable for its intended purpose as a building lot. The remnant lot will also not compromise any new future development. / *La partie restante proposée est un lot en forme de drapeau, ce qui signifie que la largeur du lot est plus étroite que permis au début du lot, puis qu'elle s'agrandit à l'autre extrémité du lot. La partie la plus étroite du lot ne devrait pas être destinée au développement et elle devrait être indiquée en tant que zone sans construction. Le reste du lot dépasse les exigences minimales des lots qui ne sont pas dotés de services. Les autres 4,482 hectares sont assez grands pour permettre une fosse septique et un puits. Ce lot est adapté à l'objectif prévu d'un lot de construction. De plus, le lot restant ne compromettra pas les nouveaux développements à venir.*

The 24 meters width is respecting the minimum required width for a new access as per the Department of Transportation and Infrastructure standards titled "Minimum Standards for the Construction of Subdivision Roads and Streets". As per the provided sight distance report, the site line distances are compliant to the requirements for a new access. The 24m portion of the road could potentially be developed as a new access in the future. / *La largeur de 24 mètres respecte la largeur minimale requise d'une nouvelle voie d'accès, conformément aux « Normes minimales pour la construction de chemins et de rues de lotissement » du ministère des Transports et de l'Infrastructure. Selon le rapport lié à la distance de visibilité fourni, les distances de visibilité sont conformes aux exigences concernant une nouvelle voie d'accès. La portion de la route de 24 mètres pourrait être aménagée en tant que nouvelle voie d'accès à l'avenir.*

Because of the above mentioned reasons: / *Pour les raisons susmentionnées :*

*the remnant lot could potentially become an access conforming to today requirements for new accesses, / *le lot restant pourrait devenir une voie d'accès conforme aux exigences actuelles en matière de nouvelles voies d'accès;*

*the remnant lot is conforming to other requirements (area and depth), and; / *le lot restant est conforme aux autres exigences (superficie et profondeur);*

*the remnant will not compromise future development / *le lot restant ne compromettra pas les développements futurs.*

The staff judges this variance request reasonable and that it does follow the intent of the Subdivision Regulation. The staff does recommend that the applicant indicate a "no build zone" in the portion of the lot with a width of 24 meters. / *Selon le personnel, cette demande de dérogation est raisonnable et elle respecte l'objectif du règlement lié aux lotissements. Le personnel recommande que le demandeur indique que la portion du lot d'une largeur de 24 mètres constitue une zone sans construction.*

Public Notice / Avis public

A notice was sent to all property owners within 60 meters of the subject property. / *On a distribué des avis publics aux voisins situés à moins de 60 mètres de la propriété.*

Legal Authority / Autorité légale

Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme

Approval of variances / Approbation des dérogations

78(1) An advisory committee or regional service commission may / *Tout comité consultatif ou toute commission de services régionaux peut :*

(a) subject to the terms and conditions it considers fit, permit a reasonable variance from the requirements of a subdivision by-law, if it is of the opinion that the variance is desirable for the development of land and is in keeping with the general intent of the by-law and any plan or scheme

under this Act affecting the land, / *ou bien, sous réserve des modalités et des conditions qu'il juge indiquées, autoriser toute dérogation raisonnable aux exigences de l'arrêté de lotissement, qui, à son avis, est souhaitable pour l'aménagement d'un terrain et compatible avec l'objectif général de l'arrêté comme de tout plan, toute déclaration ou tout projet prévus par la présente loi touchant le terrain;*

(b) require that a subdivision plan include any terms and conditions attached to the variance, or / *ou bien exiger que le plan de lotissement comporte l'une quelconque des modalités et des conditions auxquelles est subordonnée la dérogation;*

(c) withdraw any or all of the terms and conditions attached to the variance under paragraph (b), by resolution, effective on the filing of an approved amending subdivision plan in the land registration office. / *ou bien lever tout ou partie des modalités et des conditions auxquelles est subordonnée la dérogation conformément à l'alinéa b) par voie de résolution, la levée ne prenant effet qu'au moment du dépôt, au bureau d'enregistrement des biens-fonds, d'un plan modificateur de lotissement approuvé.*

Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee **APPROVE** the variance request to reduce the minimum required width to 24 meters for the remnant of the property bearing the PID 70359971 with the following condition: / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud Est **APPROUVE** la demande de dérogation visant à réduire la largeur requise à 24 mètres pour la partie restante de la propriété portant le NID 70359971, sous réserve de la condition suivante :*

1. A “no build zone” to be identified on the subdivision plan on the portion of the land with a width of less than 24 meters. / *Une “partie non développable” soit identifiée sur une portion du terrain du plan de lotissement qui a une largeur de moins de 24 mètres.*

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.*