

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, April 25, 2018 / Le mercredi 25 avril, 2018

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

File number / Numéro du fichier : 18-244

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 :

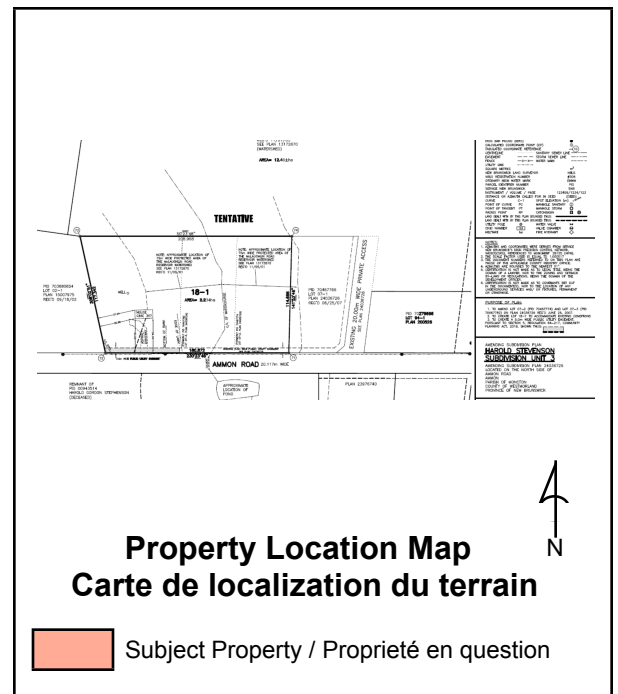
Tyler Gillcash

Landowner / Propriétaire :

Michael Stephenson

Proposal / Demande :

Create a remnant lot with 20 m wide facade instead of 54 m wide required. / *Créer un lot restant avec une façade de 20m de large au lieu de 54m requis*



Site Information / Information du site

PID / NID: 00943514

Lot Size / Grandeur du lot: 12.49H (remnant)

Location / Endroit :

367 Ammon road, LSD Moncton

Current Use / Usage présent :

Residential use / usage résidentiel

Zoning / Zonage :

Watershed / *Bassin hydrographique*

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

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding use / usage des environs: Residential/ *résidentiels*

Surrounding zone / zonage des environs: Watershed / *Bassin hydrographique*

Municipal Servicing / Services municipaux:

None / *aucune*

Access-Egress / Accès/Sortie :

chemin Ammon 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.*

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.*

Protection of Water Supplies / Protection des sources d'approvisionnement en eau

Proposal / Propositions

14 It is proposed to create a watershed zone permitting minimum residential and resource activities, subject to the *Clean Water Act*. / *Il est proposé de créer une zone de bassin hydrographique, où seraient autorisées les activités résidentielles et de ressources minimales sous réserve des dispositions de la Loi sur l'assainissement de l'eau.*

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,*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Department of Environment and Local Government has been consulted about 75 m wide protected area of MacLaughlin reservoir watershed. no concern were raised for the subdivision plan presented. / *Le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux fut consulté à propos de la zone protégée du bassin versant du réservoir MacLaughlin de 75m de large. Aucune préoccupation ne fut soulevée concernant le plan de morcellement présenté.*

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 amalgamate PID 70467782 and 70467774 with a portion of PID 00943514 facing Ammon Road and containing a house. The creation of this lot will incorporate 2 lots that cannot accommodate development due to protected area with existing conditions and leave a remnant of 00943514 with a facade of 20m wide. / *L'intention du plan est d'amalgamer les NIDs 70467782 et*

70467774 avec une portion du NID 00943514 faisant face à la rue Ammon et qui comprend une maison. La création de ce lot va incorporer deux lots qui ne peuvent accommoder de développement dû à une zone protégée avec des conditions existantes et va laisser un vestige du lot 00943514 avec une façade de 20m de large.

Is it Reasonable? / Est-elle raisonnable?

The required width of a lot on a public street with no services is 54 m. The 20 m facade for remnant 00943514 was previously established in 2007 and in accordance with standards prescribed and accepted by the Minister of Transportation and Infrastructures as a public street. Those 20 m are intended to allow a public street development down the way. The remnant would then be considered as a standard flag lot. The remnant lot also exceeds other requirement such as minimum 38m depth and 4000 sqm area (remnant will be over 12 Hectares). The variance required is reasonable. / *La largeur requise d'un lot sur une rue publique sans services est de 54m. La façade de 20m pour le vestige du lot 00943514 fut précédemment établie en 2007 et conformément aux normes prescrites et acceptées par le ministre du Transport et Infrastructure en tant que rue publique. Ces 20m vise à permettre le développement d'une rue publique en aval. Le vestige serait alors considéré comme un lot pavillon standard. Le lot vestige dépasse aussi d'autres exigences telles qu'un minimum de 38m de profondeur et une zone de 4000 mètres carrés (le vestige sera plus grand que 12 hectares). La variance requise est raisonnable.*

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

The variance does not compromise the future development of the land as the design of the facade is allowing access to the usable area of the lot. Even if further subdivision would need Environment Department additional agreement for a subdivision in a watershed protected area, development such as residence, tree planting, forestry and agricultural activities under conditions and road construction as well are permitted. The variance is desirable for the property. / *La variance ne compromet pas le développement futur du terrain puisque le design de la façade permet l'accès à la zone utilisable du lot. Même si des subdivisions futures demanderait l'accord du ministère de l'Environnement pour une subdivision dans un secteur protégé d'un bassin hydrographique, les développements comme une résidence, une plantation d'arbres, des activités agricoles et forestières sous certaines conditions et la construction de route sont permises. La variance est désirable 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 controls the size and shape of lots in order to make sure that non-serviced lots will accommodate well and on-site septic system. The remnant lot will be able to accommodate both on-site services. The variance is within the general intent of the zoning by-law. / *Le plan rural contrôle la taille et la forme des lots afin d'assurer que les lots non servis vont accommoder un puits et un système de fosse septique sur place. Le lot vestige pourra accommoder les deux services sur place. La variance respecte la volonté générale du règlement 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 minimum residential and resource activities on properties having suitable services for such development. There is the possibility for permit applications on remnant lot. The intents of the rural plan are met. / *L'intention du plan est de permettre au minimum d'activités résidentielles et de ressources sur la propriété d'avoir des services adéquats pour de tel développement. Il y a une possibilité d'applications pour des permis sur le lot vestige. Les intentions du plan rural sont répondues.*

Public Notice / Avis public

A public notice was sent to owner of adjacent lots within 100m. on March 27th 2018. / *Un avis public fut envoyé au propriétaire du lot avoisinant à l'intérieur de 100 mètres le 27 mars 2018.*

Legal Authority / Autorité légale

Community Planning Act 2017, c. 19 / Loi sur l'urbanisme 2017, c. 19

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 South East Planning Review and Adjustment Committee approve the variance to reduce the required lot width from 54m to 20 m for remnant lot 00943514 as shown on the Tentative subdivision plan of Harold Stevenson subdivision. / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification Sud-Est approuve la variance pour réduire la largeur du lot requis de 54m à 20m pour le vestige du lot 00943514 tel que démontré sur le plan provisoire de subdivision de la subdivision Harold Stevenson.*

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 remnant lot with a width of less than 54m / *Une zone de non-construction sera affichée sur le plan pour la portion du lot restant 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.