

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**

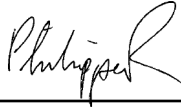
/

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

File number / Numéro du fichier 19-1079

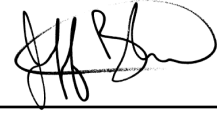
From / De :



Phil Robichaud

Development Officer / Agent
d'aménagement

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau

Development Officer / Agent
d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

Janick Donelle

Landowner / Propriétaire :

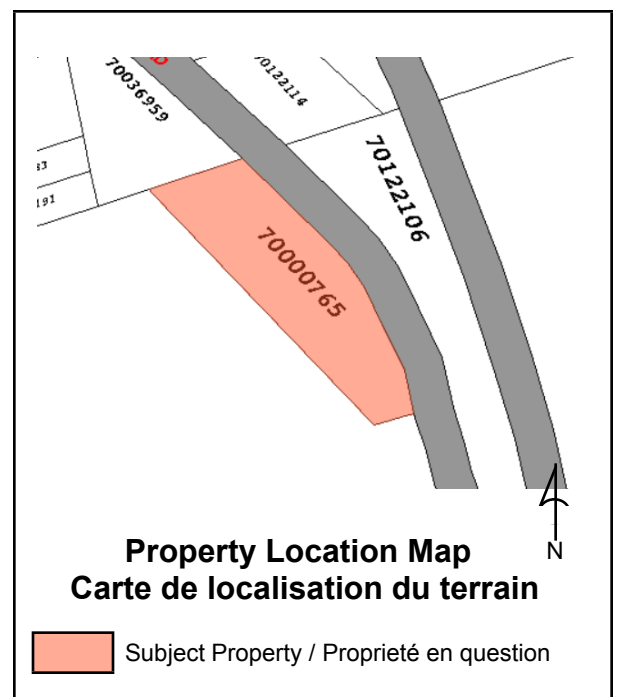
Jeannette McKeigan

Proposal / Demande :

Variance request to reduce the minimum area of a new lot (lot 191) / *Demande de dérogation afin de réduire la superficie minimum requis pour un nouveau lot (lot 19-1)*

Required / *requis* : 4000 m²

Proposed / *proposé* : 3893 m²



Site Information / Information du site

PID / NID: 70000765

Lot Size / Grandeur du lot: 7892 m² (total prior to subdivision / *total avant lotissement*)

Location / Endroit :

60 Cross Road, Village de Memramcook / Village of Memramcook

Current Use / Usage présent :

Residential: single unit dwelling / Résidentielle : habitation unifamiliale

Zoning / Zonage :

Rural Residential (RR) / Résidentielle rurale (RR)

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding uses: Residential / *Usages avoisinants: résidentielle*

Surrounding zoning: Rural Residential Zone / *Zonages avoisinants : résidentielle rurale*

Municipal Servicing / Services municipaux:

None / aucun

Access-Egress / Accès/Sortie :

Chemin Cross Road (Public)

Policies / Politiques

Rural Plan of the Village of Memramcook / *Plan rural du Village de Memramcook*

1.1 RESIDENTIAL SECTOR / 1.1 SECTEUR RÉSIDENTIEL

Policies / Principes

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

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

Village of Memramcook Subdivision By-Law / *Arrêté de lotissement du Village de Memramcook*

6. Lots, blocks and other parcels / 6. Lots, îlots et autre parcelles

6.2 Lot sizes are set by the Rural Plan of the Village of Memramcook / **6.2** *Les dimensions des lots sont fixées par le Plan rural du Village de Memramcook*

Rural Plan of the Village of Memramcook / *Plan rural du Village de Memramcook*

10.2(5) A lot serviced by a private wastewater system must be approved or exempted by the Minister of Health or Environment and must have / **10.2(5)** *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 not used for residential purposes: / *a) dans le cas d'une habitation unifamiliale ou d'un bâtiment ou d'une construction ne servant pas à des fins résidentielles:*

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

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

iii) a minimum area of 4,000 square meters; / **iii)** *une superficie minimale de 4 000 mètres carrés;*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

The municipal staff was contacted. The municipal staff stated that they are requiring a site distance report for the new lot to demonstrate that visibility will be adequate and that they also follow the policies regarding new culverts. They also stated that they are open to reducing the minimum surface area of the lot with the condition that the Department of Public Safety approves the request. / *Le personnel municipal a été contacté. Le personnel municipal a déclaré qu'il exigeait un rapport de distance du site pour le nouveau lot afin de démontrer que la visibilité serait suffisante et qu'il respectait également les politiques relatives aux nouveaux ponceaux. Ils ont également déclaré être prêts à accepter la réduction de la superficie minimale du terrain à condition que le ministère de la Sécurité publique approuve la demande.*

The Department of Public Safety was contacted. This provincial department administers onsite septic field approvals. The Department of Public Safety stated that "Lots under 4000 m² typically require an exemption from the Health Dept (Department of Public Safety). A lot this size if it meets all required setbacks an exemption would likely be granted." / *Le ministère de la Sécurité publique a été contacté.*

Ce département provincial administre les approbations sur site des fosses septiques. Le ministère de la Sécurité publique a déclaré que «les terrains de moins de 4 000 m² nécessitent généralement une exemption du département de la santé (ministère de la Sécurité publique). Un lot de cette grosseur, si elle répond à tous les marges de retraits requis, une exemption serait probablement accordée.

Discussion

The applicant has the intention to build a new dwelling in the Village of Memramcook. She has submitted a subdivision plan to divide the property into two new lots. Lot 19-1 will be for the new dwelling. The property currently has an existing dwelling and will be on lot 19-2. This property, located at 60 Cross Road, is not serviced by municipal water or sewer and must rely on private onsite wells and septic fields. The total surface area of the property before the subdivision is 7892 m². / *Le demandeur a l'intention de construire un nouveau logement dans le village de Memramcook. Elle a soumis un plan de lotissement pour diviser la propriété en deux nouveaux lots. Le lot 19-1 sera destiné à la nouvelle habitation. La propriété a actuellement un logement existant et sera sur le lot 19-2. Cette propriété, située au 60 chemin Cross, n'est pas desservie par le système d'eau ou d'égout municipaux et doit s'appuyer sur des puits privés et des champs d'épuration des eaux usées. La superficie totale de la propriété avant la subdivision est de 7892 m².*

A variance was requested for the lot 19-1 on the subdivision plan. The lot has a proposed surface area of 3893 square meters. The Memramcook Subdivision By-Law requires that new lots must have a minimum surface area of 4000 square meters. The lot is 107 square meters smaller than the requirements. The minimum width of 54 meters and the minimum depth of 38 meters for new lots are being respected. / *Une dérogation a été demandé pour le lot 19-1 sur le plan de lotissement. Le lot a une superficie proposée de 3893 mètres carrés. Le règlement de lotissement de Memramcook exige que les nouveaux lots aient une superficie minimale de 4 000 mètres carrés. Le lot est 107 mètres carrés plus petit que les exigences. La largeur minimale de 54 mètres et la profondeur minimale de 38 mètres pour les nouveaux lots sont respectées.*

The applicant has explored other options to avoid the need for a variance. The lot 19-1 does not have sufficient surface area no matter the configuration. She has inquired with neighbouring properties to determine if additional land could be purchased to preclude a variance request, but was not successful. / *Le demandeur a exploré d'autres options pour éviter la nécessité d'une dérogation. Quelle que soit la configuration, le lot 19-1 n'a pas une superficie suffisante. Elle s'est enquis auprès des propriétés voisines pour déterminer si d'autres terrains pourraient être achetés pour empêcher une demande de dérogation, mais sans succès.*

The Rural Plan policies state that the council is to encourage new residential developments. The staff is in the opinion that the variance is minor (a reduction of 2.7%), reasonable and good for the development of the property if it can be demonstrated that reducing the minimum lot size will not render the original intent of the regulation null. Minimum dimensions for new residential lots intend to insure that new lots will be able to be used for their intended purpose (single dwelling unit in this case). There is no concern regarding the driveway and visibility because the surveyor has demonstrated that the visibility for the new lot will be adequate with a sight distance report. New lots shall also be able to accommodate an onsite septic system compliant to the Department of Public Safety standards and not hinder neighbouring properties. The surveyor has demonstrated that the lot is adequate for a new onsite septic system with a soil report. The Department of Public Safety representative additionally stated that an exemption would likely be granted if setbacks for the onsite septic system are compliant. / *Les politiques du Plan rural stipulent que le conseil doit encourager de nouveaux développements résidentiels. Le personnel est d'avis que la dérogation est mineur (réduction de 2,7%), raisonnable et bon pour le développement de la propriété s'il peut être démontré que la réduction de la taille minimale du lot ne rendra pas nullement l'intention initiale du règlement. Les dimensions minimales des nouveaux lots résidentiels ont pour but d'assurer que les nouveaux lots pourront être utilisés aux fins auxquelles ils sont destinés (habitation unifamiliale dans ce cas). Il n'y a aucune préoccupation en ce qui concerne l'entré et la visibilité, car l'arpenteur a démontré que la visibilité du nouveau lot sera adéquate avec un rapport de distance de visibilité. Les nouveaux lots doivent également pouvoir accueillir une fosse septique sur place conforme aux normes du ministère de la Sécurité publique et ne pas nuire aux propriétés avoisinantes. L'arpenteur a démontré que le lot convient à un nouveau système septique sur site avec un rapport de sol. Le représentant du ministère de la Sécurité publique a ajouté qu'une exemption serait probablement*

accordée si les retraits pour la fosse septique sur place étaient conformes.

The staff is in the opinion that the lot does meet the original intent of the regulation if an exemption from the Department of Public Safety is received before the final approval of the subdivision plan and proposes to the Committee to add this as a condition. / *Le personnel est d'avis que le lot respecte l'objectif initial du règlement si une exemption du ministère de la Sécurité publique est reçue avant l'approbation finale du plan de lotissement et propose au Comité de l'ajouter comme condition.*

Public Notice / Avis public

A notice was sent to owners within 100 meters from property / *Un avis a été envoyé aux propriétaires des lots dans un rayon de 100 mètres autour du lot concerné.*

This notice was sent on October 9, 2019 / *Cet avis a été envoyé le 9 octobre 2019*

Legal Authority / Autorité légale

Community Planning Act 2017 / *Loi sur l'urbanisme 2017*

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

This property is in a special circumstance that makes it impossible to redesign the project to preclude the need for a variance. The applicant has demonstrated that the original intent of the regulation will not be rendered null. Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee approves this variance request to reduce the minimum lot surface area of lot 19-1 to 3893 m² with the condition that an approval from the Department of Public Safety is received before the final approval of the subdivision plan. / *Cette propriété est dans une circonstance particulière qui rend impossible la conception du projet afin d'exclure la nécessité d'une dérogation. Le demandeur a démontré que l'intention initiale du règlement ne sera pas rendue nulle. Le personnel recommande respectueusement que le comité de révision de la planification du sud-est approuve cette demande de dérogation afin de réduire la superficie minimale du terrain du lot 19-1 à 3893 m² à la condition qu'une approbation du ministère de la Sécurité publique soit reçue avant l'approbation finale du plan de lotissement.*

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.