

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, October 28, 2020 / Le mercredi 28 octobre, 2020

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

File number / Numéro du fichier 20-2007

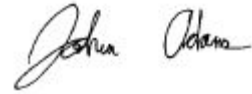
From / De :



Jeff Boudreau

Development Officer / Agent
d'aménagement

Reviewed by / Révisé par :



Joshua Adams

Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

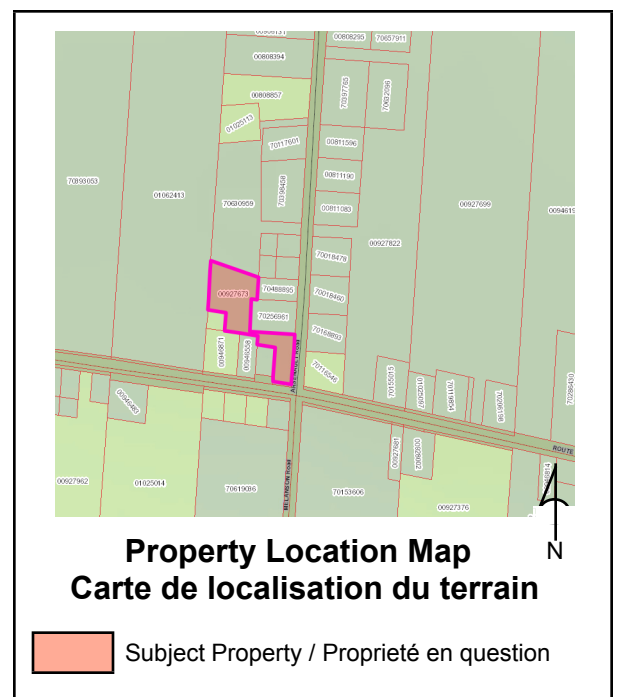
Yvon leblanc

Landowner / Propriétaire :

Mark Cyr

Proposal / Demande :

To reduce the size of a lot from 4040m² to 3215m² / *réduire la superficie d'un lot de 4040m² a 3215m²*



Site Information / Information du site

PID / NID: 00927673

Lot Size / Grandeur du lot: 1.01ha

Location / Endroit :

Arsenault road, LSD Moncton

Current Use / Usage présent :

Residential

Zoning / Zonage :

Agriculture

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Agricultural, residential, and commercial

Municipal Servicing / Services municipaux:

N/A

Access-Egress / Accès/Sortie :

Arsenault Road and Rt. 132

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

Greater Moncton Planning Area Rural Plan Regulation - Community Planning Act. / Règlement du plan rural du secteur d'aménagement du Grand Moncton - Loi sur l'urbanisme.

Lot Sizes / Dimensions des lots

34(4) Where a lot is not serviced by a sewer system for public use, the lot / *34(4) 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

This file was internally reviewed and discussed among staff / *Ce dossier a été examiné et discuté avec le personnel à l'interne*

Discussion

An application was received on September 18 to create a parcel of land from PID 00927673 to be added to a neighboring parcel. This has the effect of reducing the size of PID 00927673 to 3215m².

As such a variance is required prior to approval of the tentative subdivision plan. / *Le 18 septembre, on a reçu une demande visant à créer une parcelle de terrain à partir de la propriété portant le NID 00927673, qui sera ajoutée à une parcelle avoisinante. Cette création réduira la superficie de la propriété portant le NID 00927673 à 3 215 mètres carrés.*

The lot has a very narrow section that is only 4m wide and is where the new property boundary is proposed. This transfer will allow for better use of that portion of land and the remnant though undersized did not really benefit from that 6924m² of land. (other than recreationally) The remnant land currently accommodates the dwelling, well, septic field, driveways, as well as several accessory buildings. / *Une dérogation de ce genre est nécessaire avant l'approbation du plan de lotissement provisoire. Le lot est muni d'une section très étroite d'une largeur de seulement 4 mètres – c'est à cet endroit qu'on propose la nouvelle limite de la propriété. Ce transfert permettra de mieux utiliser cette*

partie du terrain, et le reste du lot, malgré le fait qu'il soit trop petit, ne tirait pas vraiment avantage de cette parcelle de terrain de 6 924 mètres carrés (sauf de façon récréative). À l'heure actuelle, le lot restant contient le logement, le puits, la fosse septique, les montées ainsi que plusieurs bâtiments annexes.

- As this is an existing condition that will not be affected by this variance. / *Il s'agit d'une condition existante qui ne sera pas touchée par cette dérogation.*

- The proposed subdivision will better align with the existing lot fabric. / *Le lotissement proposé sera plus conforme à la structure existante du lot.*

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.*

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

The provincial guideline for the delivery of planning services indicates "Staff and commissioners should give consideration to determining that the variance does not compromise the intent of the provisions or standards to such a degree as to render the original standard or provision null." This variance is to accommodate an existing condition which will not be negatively affected by the variance. This variance is reasonable. / *Selon les lignes directrices provinciales en matière de prestation de services de planification, « le personnel et les commissaires doivent vérifier si la dérogation ne compromet pas l'esprit de la disposition ou des normes au point de rendre la disposition originale nulle et non avenue ». Cette dérogation est soumise en vue de permettre une condition existante qui ne sera pas touchée de façon négative par la dérogation. Par conséquent, la dérogation est raisonnable.*

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

The variance will allow for more direct use of the parcel by better aligning with the existing lot fabric. This variance is desirable. / *La dérogation permettra un usage plus direct de la parcelle de terrain en la rendant plus conforme à la structure existante du lot. La dérogation est donc souhaitable.*

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

The intent of the Rural Plan is to permit residential development only on lots that have Department of Environment and Local Government and Department of Health and Wellness approvals as required. In this case the lot has an existing septic field and the portion of the lot to be transferred would not affect the possibility of obtaining approval for an onsite septic system. This variance is within the intent of the Rural plan. / *L'objectif du plan rural consiste à ne permettre le développement résidentiel que sur les lots qui ont été approuvés par le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux ainsi que le ministère de la Santé et du Bien-être, tel que requis. Dans ce cas, le lot a un champ de captage existant, et la parcelle du lot transférée n'aura pas d'incidence sur la possibilité d'obtenir une approbation en matière de fosse septique sur le site. Par conséquent, cette dérogation est conforme à l'objectif du plan rural.*

Public Notice / Avis public

Notice was sent to landowners within 100m of the proposed property / *Un avis a été envoyé aux propriétaires des lots dans un rayon de 100 mètres autour du lot concerné.*

Legal Authority / Autorité légale

Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme

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 Regional Service Commission approve the variance to reduce the area of the remnant of PID 00927673 to 3215m² as shown on the Marie Aurea Leblanc and Yvon Paul Leblanc Subdivision plan dated August 18.2020 / *Le personnel recommande respectueusement que la Commission de services régionaux du Sud-Est approuve la dérogation visant à réduire le reste de la propriété portant le NID 00927673 à une superficie de 3 215 mètres carrés, tel qu'indiqué dans le plan de lotissement « Marie Aurea Leblanc and Yvon Paul Leblanc » en date du 18 août 2020.*

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.*

