

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, May 27, 2020 / Le mercredi 27 mai, 2020

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

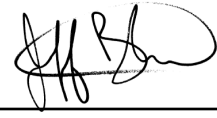
File number / Numéro du fichier 20-271

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 :

Daigle Surveys Ltd

Landowner / Propriétaire :

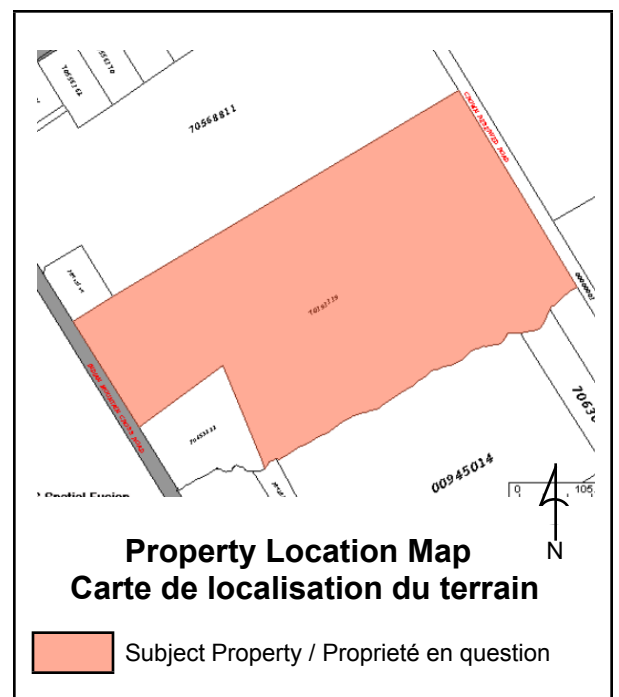
Marlene Louise McGrath

Proposal / Demande :

Variance to reduce the required width for a remnant lot on a subdivision plan. / *Dérogation pour réduire la largeur minimum requis pour un reliquat de lot sur plan de lotissement.*

Proposed width / *largeur proposée* = 24 meters / *mètres*

Required width / *largeur requise* = 54 meters / *mètres*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70191119

Lot Size / Grandeur du lot: 19.37 hectares (47.9 acres)

Location / Endroit :

33 *chemin* Crossman Hills Road, LSD Moncton

Current Use / Usage présent :

Residential / *résidentielle*

Zoning / Zonage :

Agricultural (A) / *Agriculture (A)*

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding uses: Vacant, agricultural and residential / *Usage des environs : Vacant, agriculture et résidentiel*

Surrounding zoning: Agricultural (A) / *Zonage des environs : Agriculture (A)*

Municipal Servicing / Services municipaux:

None / *Aucun*

Access-Egress / Accès/Sortie :

chemin Crossman Hills Road (Public and maintained / *publique et maintenue*)

Policies / Politiques

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.

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.*

Resource Uses / Usages des ressources**Policy / Principe**

11 It is a policy to conserve the land-based resources within the area of the Regulation by coordinating development with existing rural traditions. / *En principe, les ressources terrestres doivent être conservées dans le secteur visé par le règlement par l'harmonisation de l'aménagement avec les traditions rurales.*

Proposals / Propositions

12(2) It is proposed to permit residential-low density and residential high-density zone uses within the agricultural zone on lands meeting the requirements for such developments / *Il est proposé d'autoriser, dans une zone résidentielle à faible densité et à forte densité, des usages de la zone agricole sur les terrains qui répondent aux critères pour de tels aménagements.*

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

A subdivision plan was submitted on the Cross Hill Road in the L.S.D. of Moncton. The purpose of the plan is to divide one (1) lot with an existing single dwelling unit into three (3) lots. Lot 20-1 is to accommodate the existing situation with the existing single dwelling unit. Lot 20-2 is to create a new vacant lot for building purposes. Lot 20-1 and lot 20-2 are exceeding the requirements for new lots and conforming to the regulations. They are outside the scope of this variance. / *Un plan de lotissement a été soumis sur le chemin Cross Hill dans le D.S.L. de Moncton. Le plan a pour objet de diviser un (1) lot avec une habitation unifamiliale existante en trois (3) lots. Le lot 20-1 est destiné à accommoder la situation existante avec l'habitation unifamiliale existante. Le lot 20-2 vise à créer un nouveau terrain vacant à des fins de construction. Les lots 20-1 et 20-2 dépassent les exigences des nouveaux lots et sont conformes à la réglementation. Ils sont hors de portée de cette dérogation.*

The remainder (called the remnant lot) will be a flag lot and intended for future development. It is called a flag lot because the width of the property is narrow starting at the road and becomes wider further down away from the road. The back of the property, after the narrow section, is exceeding the requirement of the regulation. The narrow section of the lot that is fronting the road is 24 meters. The required width of a lot on a public street, when serviced by an onsite well and septic field, is 54 m. The applicant has applied for a variance to reduce the minimum lot width to 24 meters. / *Le reste (appelé le lot reliquat) sera un lot de drapeau et destiné à un développement futur. On l'appelle un lot de drapeaux car la largeur de la propriété est étroite à partir de la route et s'élargit plus loin en s'éloignant de la route. L'arrière de la propriété, après la section étroite, dépasse les exigences du règlement. La partie étroite du terrain qui fait face à la route est de 24 mètres. La largeur requise d'un terrain sur une voie publique, lorsqu'il est desservi par un puits sur place et une fosse septique, est de 54 m. Le demandeur a demandé une dérogation afin de réduire la largeur minimale du lot à 24 mètres.*

The intent of leaving 24 meters width is that it could potentially become an access in the future. The 24 meters width is respecting the minimum required width for new access as per the Department of Transportation and Infrastructure (DTI) standards titled "Minimum Standards for the Construction of Subdivision Roads and Streets". A sight distance report was submitted by the surveyor and the sight distances are exceeding the requirements for new access. This means that if this property would be developed into a road, the visibility would be sufficient as per the (DTI) standards to ensure safety. New accesses are typically recommended to be at a right angle. In this case, the existing neighbouring lot is slightly angled more than 90 degrees. The DTI Standards has an allowance of +/- 20 degrees for intersecting accesses. The proposed access is approximately +/- 5 degrees off the right angle and is respecting the DTI's recommendation. It is recommended to add a note on the plan as a condition that the 24 meters wide portion of the shall not allow any construction. / *L'intention de laisser une largeur de 24 mètres est qu'elle pourrait devenir un accès à l'avenir. La largeur de 24 mètres respecte la largeur minimale requise pour un nouvel accès conformément aux normes du ministère des Transports et de l'Infrastructure (DTI) intitulées «Normes minimales pour la construction de routes et de rues de lotissement». Un rapport de distance de visibilité a été soumis par l'arpenteur et les distances de vue dépassent les exigences pour un nouvel accès. Cela signifie que si cette propriété devenait une route, la visibilité serait suffisante selon les normes (DTI) pour assurer la sécurité. Les nouveaux accès sont généralement recommandés pour être à angle droit. Dans ce cas, le lot voisin existant est légèrement*

incliné de plus de 90 degrés. Les normes DTI ont une tolérance de +/- 20 degrés pour les accès entrecroisés. L'accès proposé est à environ +/- 5 degrés de l'angle droit et respecte la recommandation du DTI. Il est recommandé d'ajouter une note sur le plan comme condition que la partie large de 24 mètres du ne permette aucune construction.

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 width of the lot is much narrower than the minimum required width for a lot, but the lot does open up. In the back portion of the lot, the area is over 16 Hectares (40 acres) which is significantly exceeding the requirements for new lots in this area. Allowing this subdivision will allow the applicant to create lots on the road while allowing the possibility for future development in the back. This request is reasonable. / *La largeur du lot est beaucoup plus étroite que la largeur minimale requise pour un lot, mais le lot s'ouvre. Dans la partie arrière du lot, la superficie dépasse 16 hectares (40 acres), ce qui dépasse considérablement les exigences pour les nouveaux lots dans cette zone. Le fait de permettre cette subdivision permettra au demandeur de créer des lots sur la route tout en offrant la possibilité d'un développement futur à l'arrière. Cette demande 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 by allowing a 24-meter wide portion of the lot that is respecting standards for new access. The remnant lot does consider the future development of the land and is considered desirable for the development of the property. / *La dérogation ne compromet pas le développement futur du terrain en autorisant une portion de 24 mètres de large du lot qui respecte les normes de nouvel accès. Le lot restant tient compte de l'aménagement futur du terrain et est jugé souhaitable pour l'aménagement de la propriété.*

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

The rural plan intends to allow residential development, subdivision and building on properties having suitable services for such development. The remnant and the new lot both meet the minimum guidelines for on-site services and access, 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 et le nouveau lot rencontre l'exigence pour un system septic et un access, ils respectent l'objectif du plan rural.*

Public Notice / Avis public

Notices was sent to property owners within 100 meters of the subject property. / *Des avis ont été envoyés aux propriétaires à moins de 100 mètres de la propriété en question.*

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 the Planning Review and Adjustment Committee to approve the variance to reduce the remnant lot width to 24 meters because the request does follow the requirements as set out in the DTI standards for new accesses and does not compromise the future development of the lot. Staff proposes to add the following condition: / *Le personnel recommande respectueusement au Comité de révision de la planification d'approuver la dérogation visant à réduire la largeur du lot restant à 24 mètres, car la demande respecte les exigences énoncées dans les normes DTI pour les nouveaux accès et ne compromet pas le développement futur du lot. Le personnel propose d'ajouter la condition suivante :*

1. A note shall be indicated on the plan identifying the portion of the lot having less than 54m wide as a "no build zone". / *Une note doit être indiquée sur le plan identifiant la partie du lot ayant moins de 54 m de large comme «zone sans construction».*

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.