


**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, January 27, 2021 / Le mercredi 27 janvier, 2021

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

File number / Numéro du fichier 20-2735

From / De :



Dylan Geldart
Development Officer / Agent
d'aménagement

Reviewed by / Révisé par :



Phil Robichaud
Development Officer / Agent
d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

Jaret Guimond Hub Surveys

Landowner / Propriétaire :

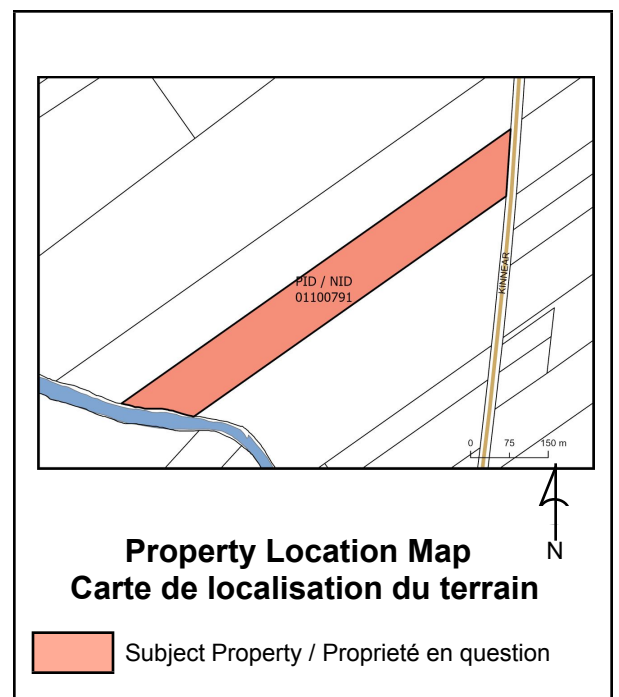
Marie Mélanie Losier

Proposal / Demande :

Variance to reduce the required width of a remnant lot on a subdivision plan. // *Dérogation pour réduire la largeur requise d'un lot restant sur un plan de lotissement.*

Proposed width // *largeur proposée* = 52.85 m

Required width // *largeur requise* = 54 m



Site Information / Information du site

PID / NID: 01100791

Lot Size / Grandeur du lot: 8.9 ha. (22 acres)

Location / Endroit :

Kinnear Road, Communauté Rurale Beaubassin-Est

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

RR & RD

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 lands // *Usage des environs: Vacant, agriculture, et résidentielle*

Surrounding Zoning: Rural Residential (RR) and Resource Development (RD) // *Zonage des environs: Résidentielle rurale (RR) et Développement des ressources (DR)*

Municipal Servicing / Services municipaux:

None // *Aucun*

Access-Egress / Accès/Sortie :

chemin Kinnear Road

Policies / Politiques

Beaubassin East Rural Community Rural Plan // *Plan Rural Communauté rurale de Beaubassin-est*

A) Residential Uses / *Usages résidentiels*

Policies // *Principe*

The community's policy is to preserve the rural character of existing residential areas. // *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.*

Proposal // *Propositions*

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.*

P) Accesses // *Accès*

Proposal // *Propositions*

It is proposed that any owner of existing land or anyone wishing to subdivide must meet the standards established by the Beaubassin East Rural Community Subdivision By-law. // *Il est proposé que tout propriétaire de terrain existant ou toute personne désirant lotir devra rencontrer les normes établies par l'arrêté de lotissement de la Communauté rurale Beaubassin-est.*

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*

Staff contacted the Rural Community of Beaubassin East's Chief Administrative Officer for comments. / *Le personnel a communiqué avec le directeur général de la Communauté Rurale Beaubassin-Est pour obtenir des commentaires.*

The Chief Administrative Officer had no objections to the request // *Le Directeur général a pas d'objection à la demande*

Discussion

A tentative subdivision plan was submitted by Hub Surveys on Kinnear Road in the Rural Community of Beaubassin East. The purpose of the application was to subdivide a portion of the lot for residential building purposes (Lot 20-1), while at the same time leaving a remnant lot for PID 01100791. Although the plan indicates that the remnant will have 69+/- meters of road frontage, the lot is not perpendicular to the road. Therefore, the actual frontage of the remnant measures 52.85 meters; triggering the need for a variance. Lot 20-1, on the other hand, meets all provisions set forth by the regulation and is outside the scope of this variance. // *Un plan provisoire de lotissement a été soumis par Hub Surveys sur le chemin Kinnear dans la communauté rurale de Beaubassin Est. Le but de la demande était de subdiviser une partie du lot à des fins de construction résidentielle (lot 20-1), tout en laissant un lot restant pour le NID 01100791. Bien que le plan indique que le reste aura 69 +/- mètres de façade, le terrain n'est pas perpendiculaire à la route. Par conséquent, la façade réelle du lot mesure 52,85 mètres; déclenchant le besoin d'une dérogation. Le lot 20-1, en revanche, satisfait à toutes les dispositions du règlement et n'entre pas dans le champ d'application de cette dérogation.*

In the context of evaluating a variance, the Community Planning Act establishes the following criteria, or test, to justify the need for a variance: // *Dans le cadre de l'évaluation d'un dérogation, la Loi sur l'urbanisme établit les critères ou tests suivants pour justifier la nécessité d'un dérogation:*

1. Is it reasonable? // Est-elle raisonnable?

The minimum dimensions for lots without municipal water and sewer services are as follows: a width of 54 meters, a depth of 38 meters, and an area of at least 4,000 square meters. The purpose of these minimum dimensions are meant to control the lots area and shape, as well as to provide enough space for its intended use and on-site services (well and septic system). // *Les dimensions minimales des lots sans services municipaux d'aqueduc et d'égout sont les suivantes: une largeur de 54 mètres, une profondeur de 38 mètres et une superficie d'au moins 4 000 mètres carrés. Le but de ces dimensions minimales est de contrôler la superficie et la forme du terrain, ainsi que de fournir suffisamment d'espace pour son utilisation prévue et les services sur place (puits et système septique).*

The remaining remnant will meet all provisions set forth by the subdivision by-law, with exception to the lots width (proposed width = 52.85 meters). As mentioned above, the purpose of maintaining a 54 meter lot width is to provide separation between dwellings and to allow sufficient space for on-site septic and wells without impeding on neighboring properties. However, considering that the request is minor in nature and that the rear portion of the lot exceeds these requirements, Staff is confident that the lot can be used for its intended purpose (for example, a house). // *Le reste du terrain respectera toutes les dispositions prévues par le règlement de lotissement, à l'exception de la largeur des lots (largeur proposée = 52,85 mètres). Tel que mentionné ci-dessus, le but du maintien d'une largeur de lot de 54 mètres est de fournir une séparation entre les habitations et de laisser suffisamment d'espace pour les système septiques et les puits sur place sans nuire aux propriétés voisines. Cependant, étant donné que la demande est de nature mineure et que la partie arrière du lot dépasse ces exigences, le personnel est convaincu que le terrain peut être utilisé aux fins prévues (par exemple, une maison).*

2. 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 remnant by reducing the width of the lot from 54 meters to 52.85 meters. A sight distance report was submitted in addition to the tentative subdivision plan to ensure sufficient visibility as per the Department of Transportation safety standards. After considering the size of the lot and visibility from the access, staff is of the opinion that this request is desirability for future development of the property. // *Le dérogation ne compromet pas le développement futur du lot en réduisant la largeur du lot de 54 mètres à 52,85 mètres. Un rapport de distance de visibilité a été soumis en plus du plan de lotissement provisoire pour assurer une visibilité suffisante conformément aux normes de sécurité du ministère des Transports. Après avoir examiné la taille du terrain et la visibilité depuis l'accès, le personnel est d'avis que cette demande est souhaitable pour le développement futur de la propriété.*

3. 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 and subdivisions in regions with the proper infrastructures for the uses intended. The remnant and the new lot both meet the minimum guidelines for on-site services and access; therefore, the intent of the Rural Plan is met. // *Le plan rural entend permettre un développement résidentiel et des lotissements dans des régions dotées d'infrastructures adaptées aux usages prévus. Le reste et le nouveau lot respectent tous deux les directives minimales pour les services et l'accès sur place; par conséquent, l'intention du plan rural est respectée.*

Public Notice / Avis public

A public notice was sent to property owners within a 60 meter radius of the subject property on January 11th, 2021. // *Un avis a été envoyé aux propriétaires des lots dans un rayon de 60 mètres autour du lot concerné sur le 11 janvier, 2021.*

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;*

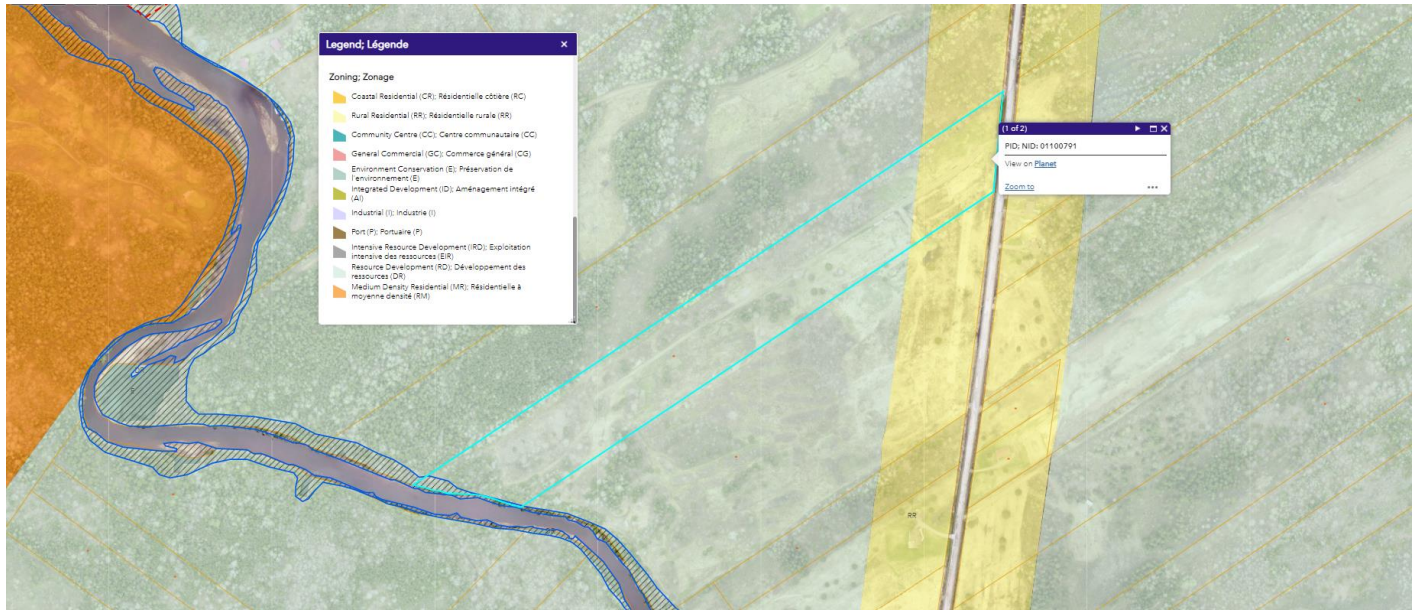
(c) withdraw any or all of the terms and conditions attached to the variance under paragraph (b), by resolution, effective on the filing of an approved amending subdivision plan in the land registration office. // *ou bien lever tout ou partie des modalités et des conditions auxquelles est subordonnée 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

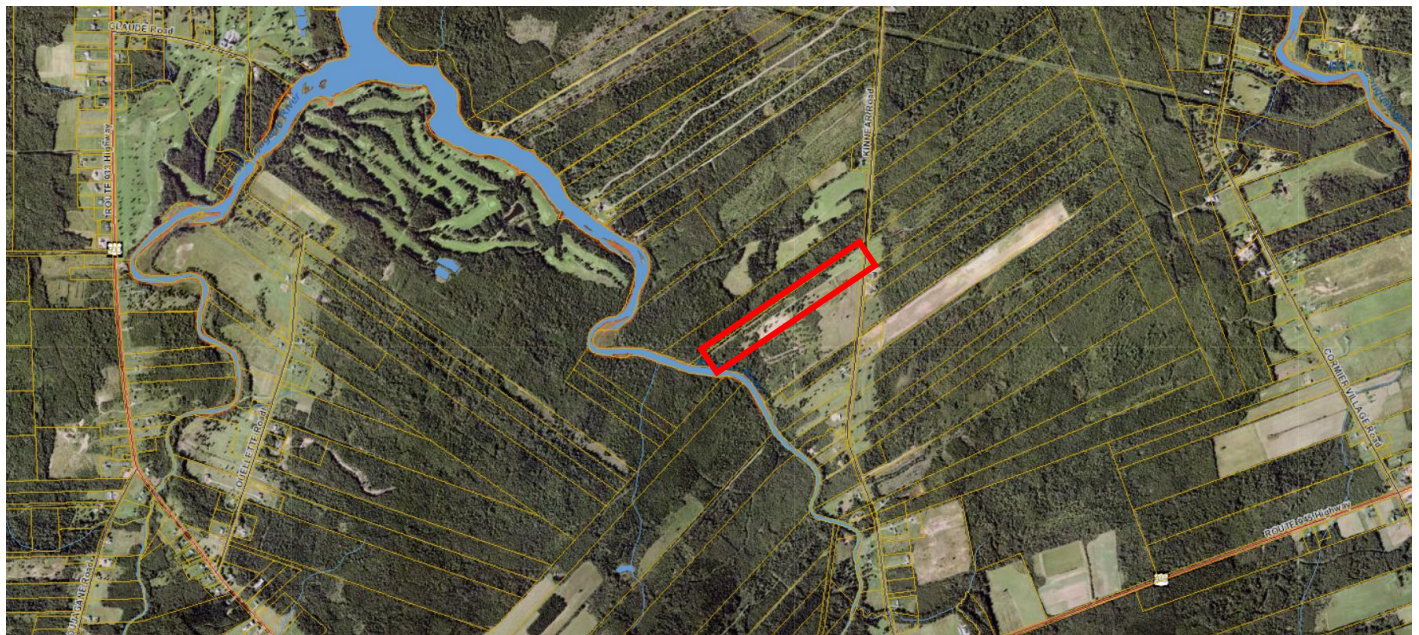
Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVES the variance to reduce the remnant lot width from 54 meters to 52.85 meters as the request is reasonable, minor in nature, and does not compromise the future development of the lot. // *Le personnel recommande respectueusement que le comité d'examen et d'ajustement de la planification du sud-est APPROUVE la variation pour réduire la largeur du lot restant de 54 mètres à 52,85 mètres, car la demande est raisonnable, de nature mineure et ne compromet pas le développement futur du lot.*

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.

Zoning Map / Carte de Zonage



Aerial Map / Carte Aérienne



Aerial Map 2 / Carte Aérienne 2



Subdivision Plan / Plan de Lotissement

