


**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, June 23, 2021 / Le mercredi 23 juin, 2021

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

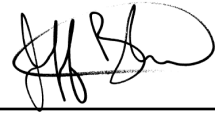
File number / Numéro du fichier 21-1221

From / De :



Dylan Geldart
Development Officer / Agent
d'aménagement

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau
Development Officer / Agent
d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

Jaret Guimond Hub Surveys

Landowner / Propriétaire :

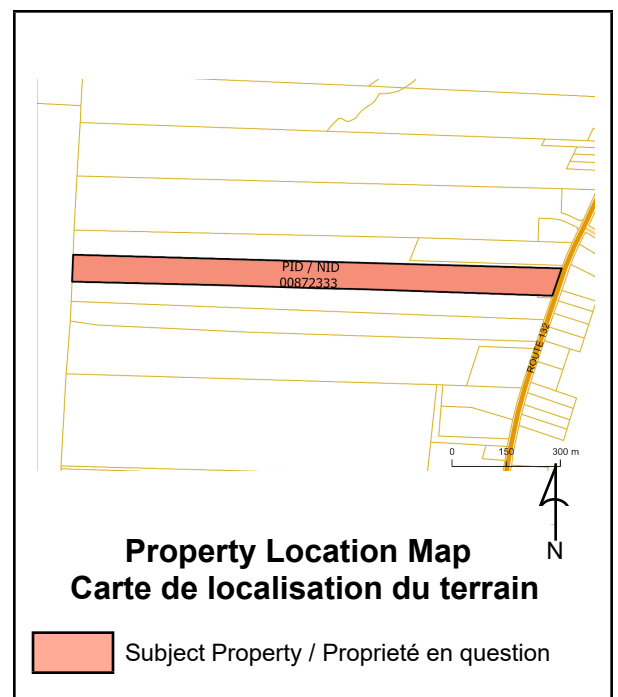
Remi Louis Gallant

Proposal / Demande :

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

Required width // *largeur requise* = 54 meters

Proposed width // *largeur proposée* = 24.17 meters



Site Information / Information du site

PID / NID: 00872333

Lot Size / Grandeur du lot: 9.5 ha.+/-

Location / Endroit :

Route 132, LSD Scoudouc

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

R & RA

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 and Vacant Lands / *Usage des environs: Résidentielle et vacant*

Surrounding Zoning: Residential (R) and Rural Area (RA) / *Zonage des environs: Zone résidentielle (R) et rurale (RU)*

Municipal Servicing / Services municipaux:

None / *Aucun*

Policies / Politiques

Beaubassin West Planning Area Rural Plan Regulation (16-BEO-055) / Règlement établissant un plan rural du secteur d'aménagement de Beaubassin-Ouest (16-BEO-055)

18. Borough Policies and Proposals / Principes et propositions concernant les arrondissements

18.4 Scoudouc South - Borough D / Partie sud de Scoudouc South – arrondissement D

18.4.1 Policies / Principes

(a) It is a policy to recognise resource related uses as the primary activity in this borough. / *Il est établi comme principe de reconnaître les usages liés aux ressources comme étant la principale activité dans l'arrondissement.*

(b) It is a policy to discourage residential development near existing intensive resource activities. / *Il est établi comme principe de déconseiller tout aménagement résidentiel près des activités intensives liées aux ressources*

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

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

Discussion

Introduction / Introduction

On June 2nd, a tentative subdivision plan was submitted by Hub Surveys on Route 132 in the LSD of Scoudouc. The purpose of the application was to subdivide a portion of the land to accommodate existing conditions (Lot 21-1), while leaving a larger remnant lot to PID 00872333. Lot 21-1 will meet all the provisions set forth by the provincial subdivision regulations and is outside the scope of this variance. The frontage allotted to the remnant, on the other hand, will only measure 24.17 meters in width; triggering the need for a variance. / *Le 2 juin, un plan de lotissement provisoire a été soumis par Hub Surveys sur Route 132 dans le DSL de Scoudouc. L'objet de la demande était de lotir une partie de la terre pour accommoder les conditions existantes (Lot 21-1), tout en laissant un lot restant plus large au NID 00872333. Le lot 21-1 appliquera toutes les dispositions mises en œuvre par les règlements de*

lotissement provinciaux, et est à l'extérieur de la portée de cette dérogation. La façade allouée au restant, en revanche, mesure seulement 24,17 mètres de large, ce qui rend nécessaire le besoin pour une dérogation.

The configuration of the remnant will be in the form of a 'flag lot', in that it will have relatively limited road frontage along Route 132 (24.17 meters). The rear portion of the property; however, will be significantly wider than the front portion of the property and will exceed the minimum requirements of the regulation, with exception to the lots width. / *La configuration du restant sera en forme d'un « lot pavillon », dans la manière dont il aura relativement peu de façade le long de la Route 132 (24,17 mètres). La portion arrière de la propriété ; cependant, ce sera considérablement plus large que la portion avant de la propriété, et ce dernier dépassera les exigences minimales du règlement, à l'exception de la largeur du lot.*

When assessing the basis of a variance, the Community Planning Act established the following criteria, or test: / *Lors de l'évaluation du fondement d'un écart, la Loi sur l'urbanisme a établi les critères ou tests suivants:*

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 terrains sans services municipaux d'eau 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. Ces dimensions minimales ont pour but de contrôler la superficie et la forme des lots, et de fournir suffisamment d'espace pour l'utilisation prévue et les services sur place (puits et installation septique).*

As mentioned, the remnant lot will meet all provisions set forth by the subdivision regulation, with exception to the lots width (proposed width = 24.17 meters). 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 rear portion of the property exceeds these requirements, Staff is confident that the lot can be used for its intended purpose. / *Tel que mentionné, le lot restant respectera les provisions détaillées par le règlement sur le lotissement, à l'exception de la largeur du lot (largeur proposée = 24,17 mètres). L'intention de maintenir un lot de 54 mètres de large est de permettre une séparation entre les habitations et d'avoir assez d'espace pour une fosse septique et un puits sur place, sans entraver les propriétés voisines. Cependant, en tenant compte que la portion en arrière de la propriété dépasse ces exigences, le personnel est certain que le lot peut être utilisé pour sa fin prévu.*

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

Under normal circumstances, reducing the required width of a remnant lot is undesirable. However, considering that this application is meant to accommodate an existing condition, while also creating a new lot for building purposes, Staff supports the requested variance for the following reasons: / *Sous des conditions normales, la réduction de la largeur d'un lot restant n'est pas souhaitable. Cependant, en tenant compte que cette demande est faite pour accommoder une condition existante, tout en créant un nouveau lot pour les fins de construction, le personnel soutient la dérogation demandée pour les raisons suivantes :*

-Lot 21-1 would continue to maintain all side yard and rear yard setbacks for main buildings and accessory structures; / *Le lot 21-1 continuera à maintenir tous les retraits de cour latérale et de cour arrière pour les édifices principaux et structures accessoires ;*

-Lot 21-1 is serviced by an existing private well and septic system. The use and on-site services will not be affected by reducing the width of the lot; / *Le lot 21-1 est servi par un système existant de puits privé et fosse septique. Les services sur place et son utilisation ne seront pas visés en réduisant la largeur du lot ;*

-Each lot fronts a publicly maintained road; / *Chaque lot est en avant d'une route entretenue ;*

-The remnant will meet all the provisions set forth by the Provincial Subdivision Regulation with exception to the lots width; / *Le lot restant respectera les provisions placées par Règlement provincial sur le lotissement pour un terrain à l'exception de la largeur du lot ;*

-The rear portion of the property exceed the minim requirements established by the regulations and is large enough to accommodate an on-site septic system; /*La partie en arrière de la propriété dépasse les exigences minimums établies par les règlements et est large assez pour soutenir une fosse septique sur place ;*

-The remnant lot will be serviced by a 24.17 meter access. A sight distance report was submitted with the application indicating sufficient visibility as per the Department of Transportation safety standards; / *Le lot restant sera servi par un accès de 24,17 mètres. Un rapport de distance de visibilité a été soumis accompagné par la demande en indiquant assez de visibilité selon les normes de sécurité du ministère des Transports ;*

-Granting the proposed variance will not negatively impact the future development of the property; and / *Le lot restant sera servi par un accès de 24,17 mètres. Un rapport de distance de visibilité a été soumis accompagné par la demande en indiquant assez de visibilité selon les normes de sécurité du ministère des Transports ;*

-Granting the proposed variance will not change the overall character of the neighborhood. / *Accordant l'approbation de la dérogation proposée ne changera pas son caractère dans l'ensemble du voisinage ;*

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. Considering that the rear portion of the remnant is large enough to accommodate an on-site septic system and provides sufficient visibility from the road, Staff is confident that the requested variance maintains the general intent and purpose of the Rural Plan. / *Le plan rural à l'intention de permettre l'aménagement régional et les lotissements dans des régions dotés d'une infrastructure suffisante pour les usages prévus. En tenant compte que la partie en arrière du restant est large assez pour avoir une fosse septique sur place et prévoit assez de visibilité de la route, le personnel est certain que la demande de dérogation maintient l'intention générale et l'objectif du plan rural.*

Public Notice / Avis public

A public notice was sent to property owners within a 100 meter radius of the subject property on June 9th / *Un avis a été envoyé aux propriétaires des lot dans un rayon de 100 mètres autour du lot concerné le 9 juin.*

No comments have been received at the time of writing this report. / *Aucun commentaire n'a été reçu au moment de la rédaction de ce rapport.*

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.*

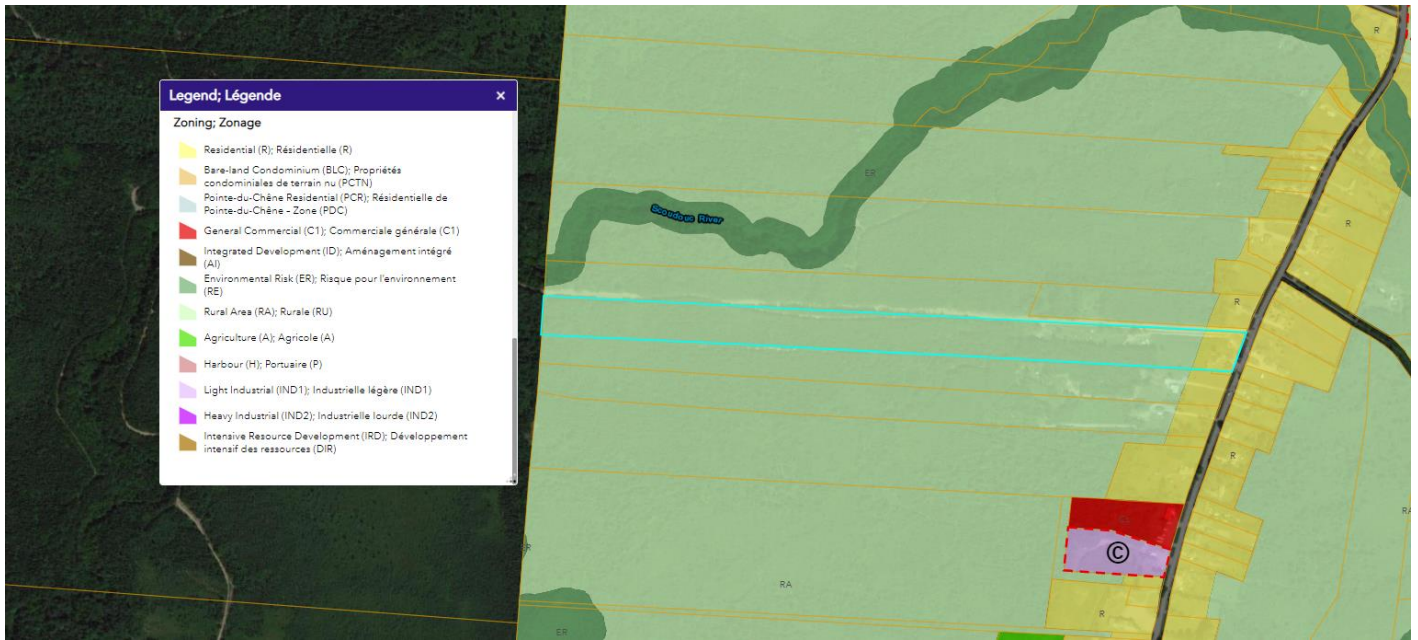
Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVES the variance to reduce the remnant lot width from 54 meters to 24.17 meters as shown on the Gallant Subdivision Plan (attached hereto), subject to the following condition: / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification APPROUVE la dérogation pour réduire le lot restant de 54 mètres à 24,17 mètres comme montré sur le plan de lotissement Gallant (ci-joint), sujet à la condition suivante :*

-The portion of the lot having less than 54 meters shall be identified as a 'no build zone' / *La portion du lot ayant moins de 54 mètres sera identifiée comme zone de « non-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.*

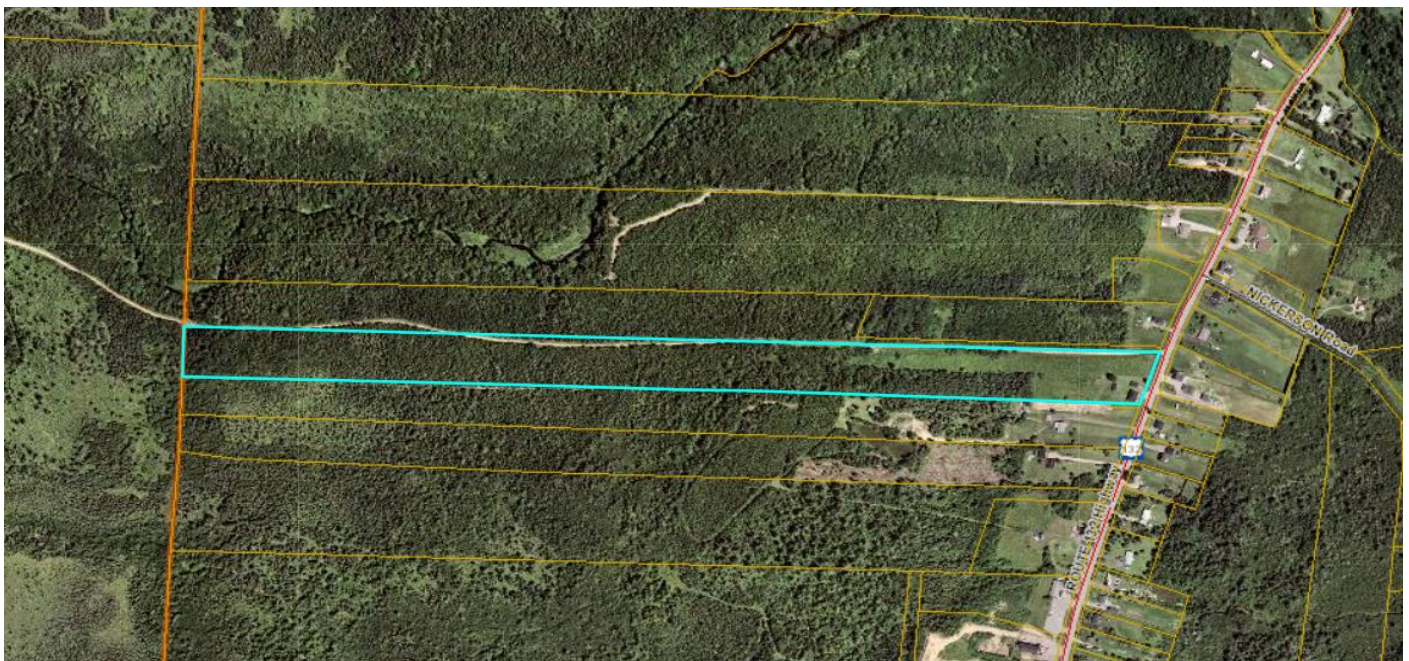
Zoning map / carte de zonage



Aerial map / Carte aérienne



Aerial map 2 / Carte aérienne 2

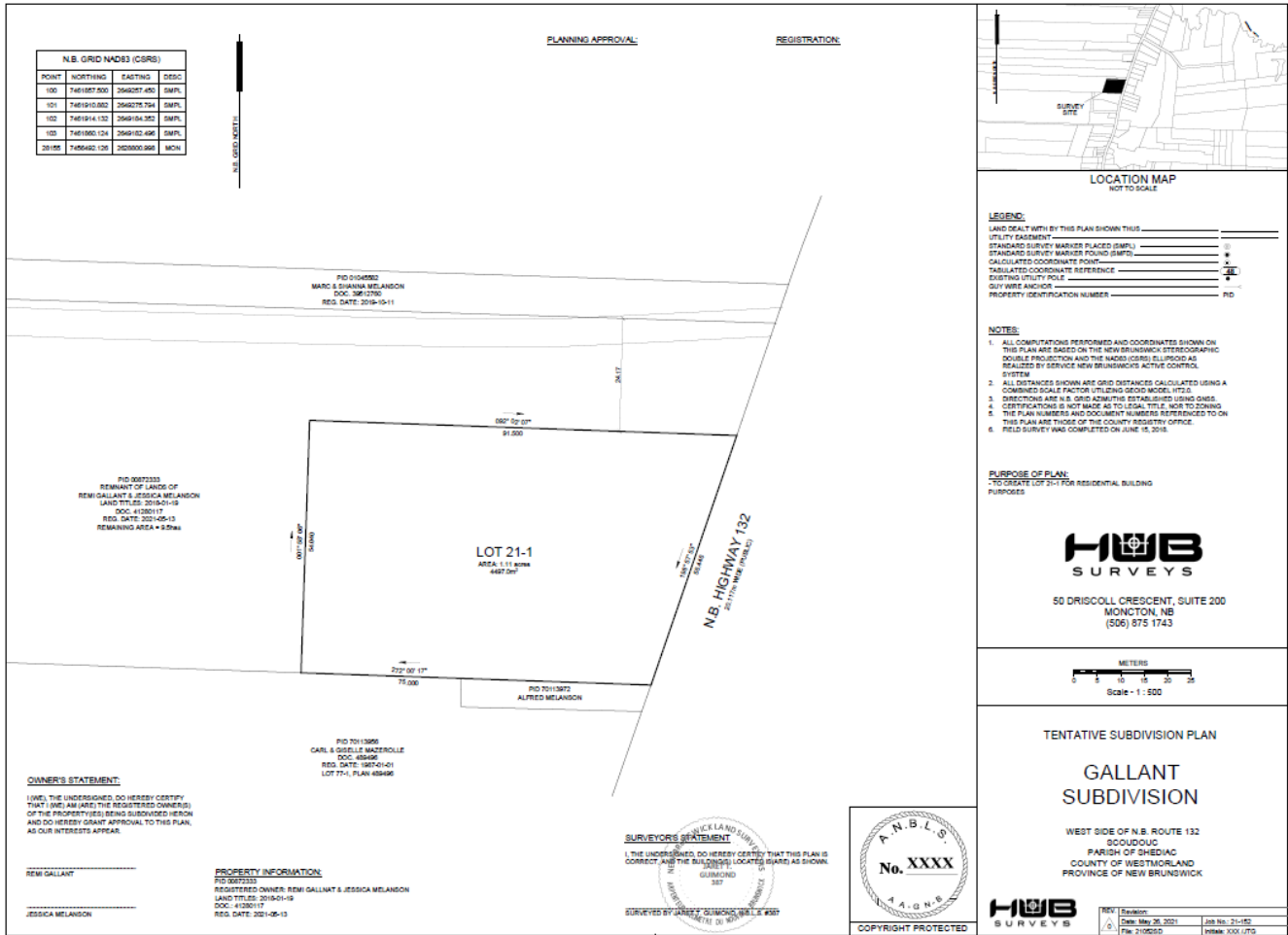


Moncton
 1234 rue Main Street
 Unit/unité 200
 Moncton, NB E1C 1H7
 Tel/tél : 506-382-5386

Shediac
 815A rue Bombardier Street
 Route 15, Exit/sortie 37
 Shediac, NB E4P 1H9
 Tel/tél : 506-533-3637

Sackville
 112 rue Main Street
 Unit/unité C
 Sackville, NB E4L 0C3
 Tel/tél : 506-364-4701

Subdivision plan / plan de lotissement



Subdivision plan close view / Plan de lotissement vue de proche

