


**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, February 24, 2021 / Le mercredi 24 février, 2021

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

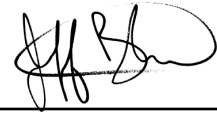
File number / Numéro du fichier 21-193

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 / Requérant :

Jaret Guimond Hub Surveys

Landowner / Propriétaire :

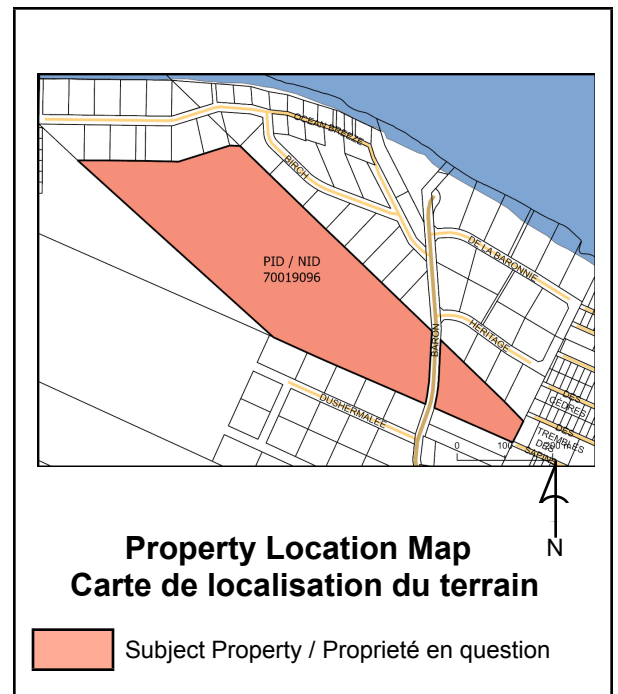
Martin Theriault 4522826 Canada Inc.

Proposal / Demande :

Variance to reduce the required width of Lot 21-3 on a tentative subdivision plan. / *Dérogation pour réduire la largeur du lot requise pour le lot 21-3 sur un plan de lotissement provisoire.*

Proposed width // *largeur proposée* = 10.709 meters

Required width // *largeur requise* = 54 meters



Site Information / Information du site

PID / NID: 70019096

Lot Size / Grandeur du lot: 15.84 ha. (39.14 acres)

Location / Endroit :

chemin Baron Road, Communauté Rurale Beaubassin-Est

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

CR & SLR

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

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding Uses: Residential and vacant lands // *Usage des environs: Vacant et résidentielle*

Surrounding Zoning: Coastal Residential (CR) // *Zonage des environs: Résidentielle côtière (RC)*

Municipal Servicing / Services municipaux:

None // Aucun

Access-Egress / Accès/Sortie :

chemin Baron Drive

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.*

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.*

Discussion

On February 3rd, a tentative subdivision plan was submitted by Hub Surveys on Baron Drive in the Rural Community of Beaubassin East. The purpose of the application was to subdivide a portion of the property for residential building purposes (Lot 21-1, 21-2, and 21-3), while leaving a larger remnant lot to PID 70019096. Lot 21-1 and Lot 21-2 will meet all the provisions set forth by the provincial subdivision regulations and are outside the scope of this variance. The remaining frontage allotted to Lot 21-3, on the other hand, will only measure 10.709 meters of road frontage; triggering the need for a variance in this case. / *Le 3 février, Hub Surveys présentait un projet de lotissement sur Baron Drive dans la communauté rurale de Beaubassin Est. Ce projet vise à subdiviser une partie de la propriété à des fins de construction résidentielle (lots 21-1, 21-2 et 21-3), tout en laissant un lot résiduel plus important dans le cas de la propriété NID 70019096. Les lots 21-1 et 21-2 satisfont à toutes les dispositions prévues dans les règlements de lotissement provinciaux et ne sont pas touchés par cette dérogation. Le reste de la façade attribuée au lot 21-3, en revanche, ne mesurera que 10,709 mètres de façade routière, d'où la nécessité d'une dérogation.*

The configuration of lot 21-3 will be in the form of a 'flag lot', in that it will have relatively limited road frontage along Baron Drive (10.709 meters). The rear portion of the property; however, will be significantly wider (approximately 76 meters) 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 lot 21-3 prendra la forme d'un "lot drapeau", en ce sens qu'il aura une façade routière relativement limitée le long de Baron Drive (10,709 mètres). Par contre, la partie arrière de la propriété sera sensiblement plus large (environ 76 mètres) que la partie avant de la propriété et dépassera les exigences minimales du règlement, sauf pour ce qui est de la largeur des lots.*

This variance is required to allow a portion of the property belonging to PID 70019096 to be subdivided into three separate building lots as well as to leave a remnant lot Northwest of Baron Drive. When assessing the basis of a variance, the Community Planning Act established the following criteria, or test: / *Cette dérogation est nécessaire pour permettre de subdiviser une partie de la propriété NID 70019096 en trois lots de construction distincts, et pour laisser un lot résiduel au nord-ouest de Baron Drive. La Loi sur l'urbanisme prévoit les critères suivants aux fins de l'évaluation d'une demande de 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 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, Lot 21-3 will meet all provisions set forth by the subdivision by-law, with exception to the lots width (proposed width = 10.709 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. / *Comme il est indiqué précédemment, le lot 21-3 respectera toutes les dispositions du règlement de lotissement, sauf pour ce qui est de la largeur des lots (largeur proposée = 10,709 mètres). Le maintien d'une largeur de lot de 54 mètres a pour but de séparer les habitations et de laisser suffisamment d'espace pour les fosses septiques et les puits sur place sans empiéter sur les propriétés voisines. Toutefois, étant donné que la partie arrière de la propriété dépasse ces exigences, le personnel estime que le terrain peut être utilisé pour l'usage auquel il est destiné.*

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 lot from 54 meters to 10.709 meters is undesirable. However, in this case, the front portion of the property measuring 10.709 meters will simply be used as an access to the larger portion of the property found to the rear. Provided that the rear portion of the property measures approximately one acre in area, there is little incentive/advantage to upgrading the proposed access to a public road in hopes of developing the lot further. For these reasons, Staff is confident that this request is not prejudicial to the future development of the immediate property and/or neighboring properties. / *Dans des circonstances normales, il n'est pas souhaitable de ramener la largeur requise d'un lot de 54 mètres à 10,709 mètres. Par contre, dans le cas qui nous intéresse, la partie avant de la propriété ne mesure que 10,709 mètres, mais elle sera simplement utilisée comme accès à la partie la plus importante de la propriété se trouvant à l'arrière. Tant que la partie arrière de la propriété a une superficie d'une acre environ, il y a peu d'incitatifs/d'avantages à améliorer l'accès proposé à une route publique dans l'espoir de développer le terrain encore plus. Pour ces raisons, le personnel estime que cette demande n'est pas préjudiciable au développement futur de la propriété immédiate et/ou des propriétés voisines.*

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

The subject property is zoned Coastal Residential (CR). As such, dwellings are a permitted use within this zone. Considering that the rear portion of Lot 21-3 is large enough to accommodate an on-site septic system and provides sufficient visibility from the road, Staff is confident that this request maintains the general intent and purpose of the Rural Plan. / *La propriété en question est située dans une zone résidentielle côtière (RC). Les habitations constituent donc un usage autorisé dans cette zone. Étant donné que la partie arrière du lot 21-3 est suffisamment grande pour accueillir une installation septique sur place et offre une visibilité suffisante depuis la route, le personnel estime que cette demande respecte l'intention et l'objectif général 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 February 10th, 2021. // *Un avis a été envoyé aux propriétaires des lots dans un rayon de 100 mètres autour du lot concerné sur le 10 février, 2021.*

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.*

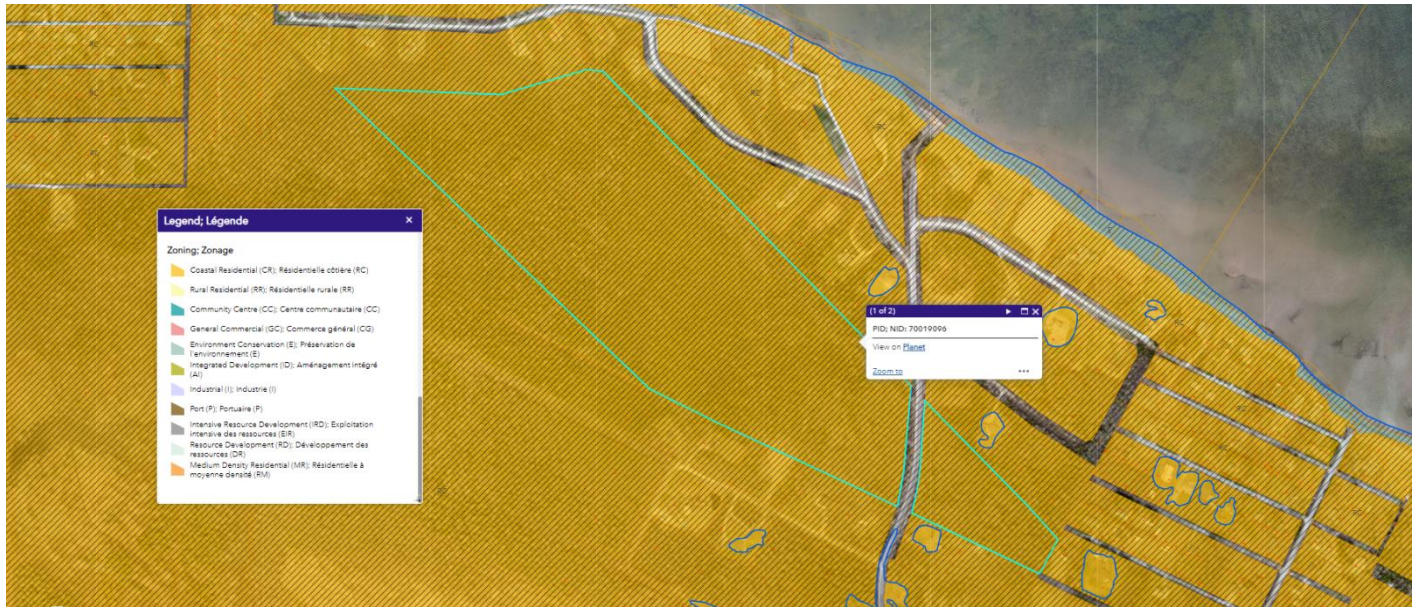
Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVES the variance to reduce the lot width for Lot 21-3 from 54 meters to 10.709 meters, subject to the following condition: / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision et d'ajustement de l'aménagement du Sud-Est approuve la dérogation visant à ramener la largeur du lot 21-3 de 54 mètres à 10,709 mètres, à condition que :*

-The portion of Lot 21-3 abutting Baron Drive and extending to point 103 and 104 on the tentative subdivision plan be clearly identified as a 'no build area'. / *la partie du lot 21-3 contiguë à Baron Drive et s'étendant jusqu'aux points 103 et 104 du projet de lotissement soit clairement identifiée comme étant une zone où la construction est interdite.*

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.*

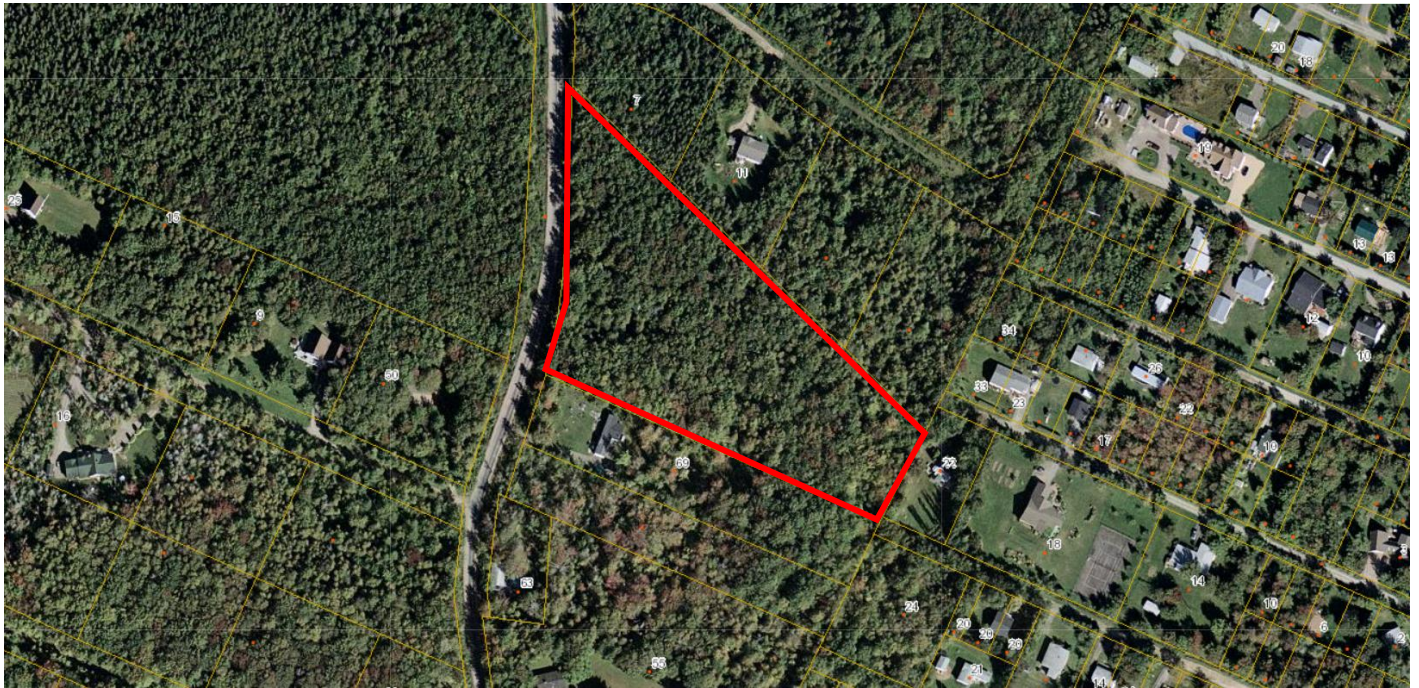
Zoning Map / Carte de Zonage



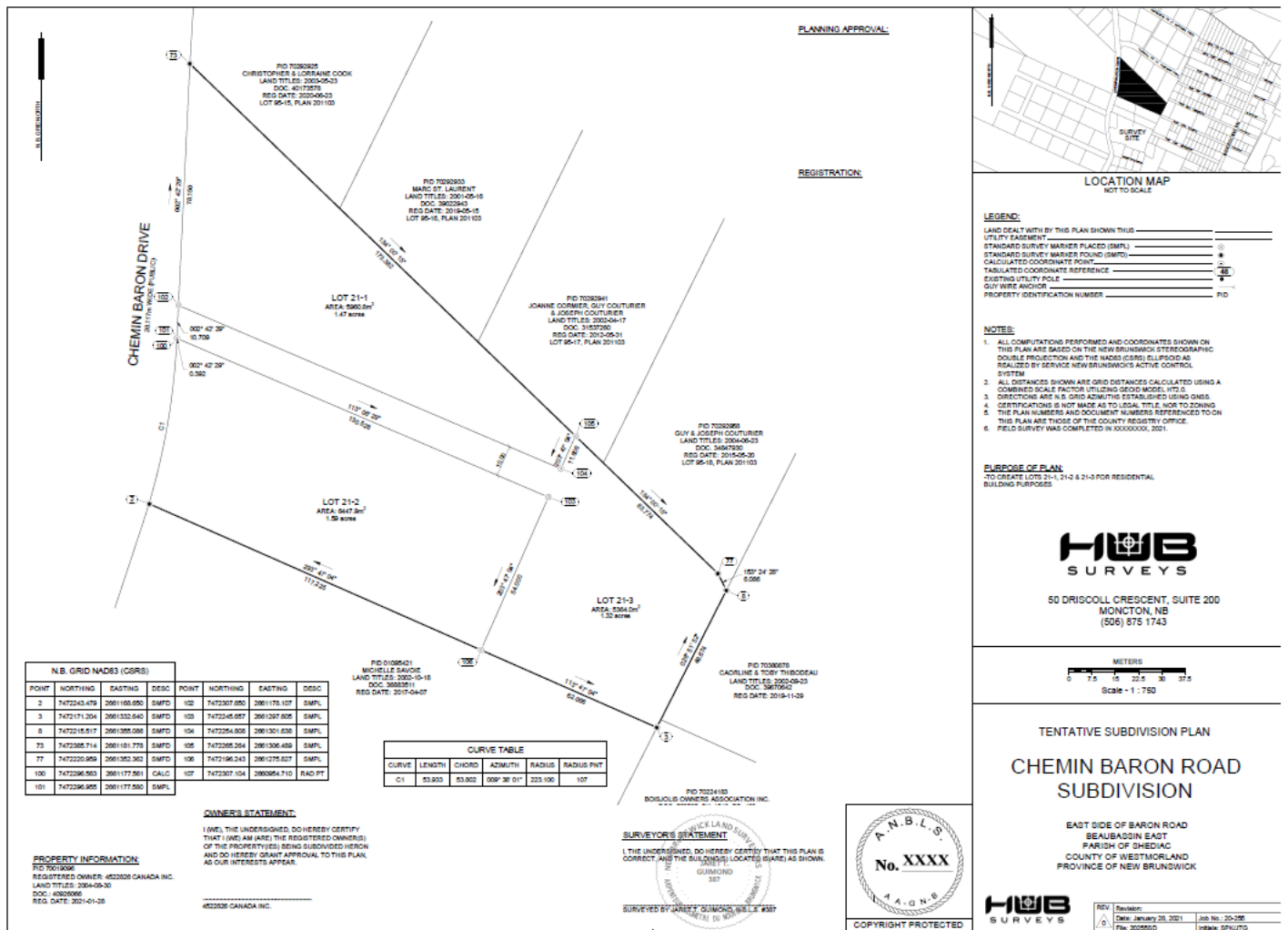
Aerial Map / Carte Aérienne



Aerial Map 2 / Carte Aérienne 2



Subdivision Plan / Plan de Lotissement



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