

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

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

File number / Numéro du fichier 21-1947

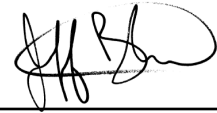
From / De :



Justin Grift

Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau

Development Officer / Agent
d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

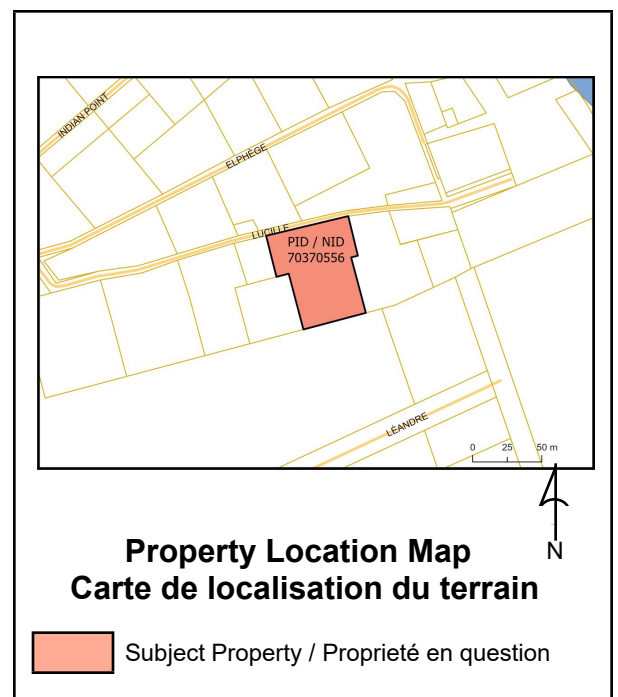
Luc Leblanc

Landowner / Propriétaire :

Joseph Jean Melanson

Proposal / Demande :

Subdivision variance to reduce minimum lot area from 4000 square meters to 3651 square meters / *Dérogation pour réduire la grosseur minimum d'un lot de 4000 mètres carrés à 3651 mètres carrés.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70370556

Lot Size / Grandeur du lot: 3772.6

Location / Endroit :

63 rue Lucille Street, LSD Shediac Bridge - Shediac River

Current Use / Usage présent :

Residential

Zoning / Zonage :

R

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding use: Residential, primarily single-unit dwellings

Usage des environs : Résidentiel, habitations unifamiliales

Surrounding zoning: Residential, with some properties zoned General Commercial nearby

Zonage des environs : Résidentiel, avec un peu de Commerce générale dans les environs

Municipal Servicing / Services municipaux:

None / Aucun

Access-Egress / Accès/Sortie :

Lucille Street

Policies / Politiques

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

8. Statements of Policy and Proposal with Respect to Residential Development / Règlement établissant un plan rural du secteur d'aménagement de Beaubassin-Ouest

8.1 Policy / Principes

(h) It is a policy to encourage smaller lot sizes within the community nodes subject to the approval from appropriate provincial agencies. / *Il est établi comme principe de favoriser l'aménagement de lots de plus petites dimensions à l'intérieur des nœuds communautaires, sous réserve de l'approbation des organismes concernés.*

Zoning and/or Subdivision Regulation / Réglementations de zonage et/ou de lotissement

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

Section 3: General Provisions

3.26 Lot Sizes

3.26.5 Where a lot is serviced by a private sewer system, the lot must be approved by the appropriate provincial agencies and must have, / *Lorsqu'un lot est desservi par un réseau privé d'égouts, il doit être approuvé par les organismes provinciaux concernés*

(a) the following, / *et 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 4000 square metres / *(iii) une superficie minimale de 4000 mètres carrés*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Discussed and reviewed with the Southeast Regional Service Commission staff. / *Discuté et examiné avec le personnel de la Commission de services régionaux Sud-Est.*

Discussion

A tentative subdivision plan by Hub Surveys was submitted by the applicant on August 23rd for the properties bearing PIDs 70370556 and 70236435 in the L.S.D. of Shediac Bridge. The purpose of the application was to adjust the property lines between two neighbouring properties consisting of single-unit dwellings. The variance request is looking to improve existing conditions by adjusting the property line to be further away from the nearest dwelling. / *Un plan de lotissement provisoire par Hub Surveys a été soumis par le requérant le 23 août pour les propriétés portant les NID 70370556 et 70236435 dans le DSL de Shediac Bridge. L'objectif de la demande est de modifier les limites de propriété entre deux propriétés avoisinantes qui contient des unités unifamiliales. La demande de dérogation cherche à améliorer les conditions existantes en déplaçant la limite de propriété plus loin de l'habitation la plus proche.*

Both properties do not currently meet the minimum size and width requirements stated in the Beaubassin West Planning Area Rural Plan Regulation. However, because the proposal is to further reduce the dimensions of the property with PID 70370556, a review by the Planning Review and Adjustment Committee is still required. Therefore, the variances made by the applicant are only regarding the property bearing PID 70370556. / *Les deux propriétés ne répondent pas aux exigences de taille et de largeur maximale comme décrite dans le Règlement établissant un plan rural du secteur d'aménagement de Beaubassin-Ouest. Cependant, parce que la proposition est de réduire les dimensions de la propriété avec le NID 70370556, un examen du Comité de révision de la planification est toujours requis. Donc, les dérogations faites par le*

requérant sont seulement concernant la propriété portant le NID 70370556.

Is it reasonable? / Est-il raisonnable ?

The intent of having minimum lot dimensions is to ensure a sufficient amount of space for water and sewer services, and provide enough space for its intended use. Considering both properties already have single-unit dwellings and the proposed subdivision plan is only to move the property by 4.27 metres, staff is confident existing services will not be impacted by the reduction. / *L'intention d'avoir des dimensions minimales de lot est pour assurer un montant d'espace suffisant pour les services d'eaux et d'égouts, et que le lot ait assez d'espace pour son usage prévu. Étant donné que les deux propriétés ont déjà des unités unifamiliales et le plan de lotissement provisoire est seulement pour déplacer la limite de propriété par 4,27 mètres, le personnel est d'avis que les services existants ne seront pas visés par la réduction.*

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

Typically, reducing the required width and area of a lot is undesirable. However, as the proposal is to adjust the property line to improve the space available on the neighbouring property, Staff supports the variances requested. Other reasons Staff has identified to support the variances are: (1) they are minor in nature with the proposed plan consisting of moving the property line 4.28 metres from its current location, (2) both properties are existing undersized lots, therefore both would maintain their status as undersized lots, (3) the property subject to the variance is larger than majority of properties nearby, (4) the variance would not impact or change the overall character of the neighbourhood. / *Généralement, la réduction de la largeur requise et la superficie d'un lot sont indésirables. Cependant, le personnel soutient les dérogations demandées parce que la proposition est de déplacer la limite de propriété pour améliorer l'espace disponible à la propriété avoisinante. Les autres raisons le personnel a identifiées pour soutenir les dérogations sont : (1) elles sont de nature mineure avec le plan proposé qui consiste à déplacer la limite de propriété à 4,28 mètres de son emplacement actuel (2) chacune des propriétés sont des lots sous-dimensionnés, donc elles maintiendront leur statut original (3) la propriété en question est déjà plus large que les autres autour, (4) la dérogation ne visera pas et ne changera pas le caractère général du quartier.*

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 where there is suitable infrastructure for the uses intended. The submitted subdivision plan demonstrates that both properties will continue to use the existing services. Therefore, Staff is of the opinion that the intent of the Rural Plan is met. / *Le plan rural a l'intention de permettre l'aménagement résidentiel et des lotissements dans des régions où il existe une infrastructure suffisante pour les fins prévues. Le plan de lotissement provisoire montre que chacune des propriétés continuera à utiliser les services existants. Donc, le personnel est d'avis que l'intention du Plan rural est satisfaite.*

Public Notice / Avis public

Public notice was sent to all landowners within 100 meters of the property on November 10, 2021. / *Un avis a été envoyé aux propriétaires des lots environnants dans un rayon de 100 mètres le 11 novembre 2021.*

Legal Authority / Autorité légale

Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme

125(11) If a subdivision regulation under this section is in effect / *Lorsqu'un règlement de lotissement pris en vertu du présent article est en vigueur :*

(b) the powers mentioned in section 78 with respect to variance are vested in the regional service commission or development officer, as the case may be, and / *les pouvoirs mentionnés à l'article 78 concernant l'approbation des dérogations sont dévolus à la commission de services régionaux ou à l'agent d'aménagement, selon le cas;*

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.*

125(9) With respect to a zoning regulation or to zoning provisions in a rural plan under this section / *Relativement à un règlement de zonage pris en vertu du présent article ou aux dispositions de zonage figurant au plan rural prévu au présent article :*

(e) the powers referred to in sections 55 and 56 with respect to certain proposed uses and variances shall be deemed to be vested in the relevant regional service commission or development officer, as the case may be, and / *les pouvoirs visés aux articles 55 et 56, concernant certains projets d'utilisation et de dérogation, sont réputés être dévolus à la commission de services régionaux compétente ou à l'agent d'aménagement compétent, selon le cas;*

55(1) Subject to the terms and conditions it considers fit, the advisory committee or regional service commission may permit / *Sous réserve des modalités et des conditions qu'il juge indiquées, le comité consultatif ou la commission de services régionaux peut autoriser :*

(b) a reasonable variance from the requirements referred to in paragraph 53(2)(a) of a zoning by-law if it is of the opinion that the variance is desirable for the development of a parcel of land or a building or structure and is in keeping with the general intent of the by-law and any plan under this Act affecting the development. / *soit toute dérogation raisonnable aux prescriptions de l'arrêté de zonage visées à l'alinéa 53(2)a qu'il estime souhaitable pour l'aménagement d'une parcelle de terrain, d'un bâtiment ou d'une construction et qui est compatible avec l'objectif général de l'arrêté ainsi qu'avec tout plan adopté en vertu de la présente loi et touchant l'aménagement.*

53(2) For greater certainty and without limiting subsection (1), a zoning by-law shall divide the municipality into zones, prescribe the purposes for which land, buildings and structures in a zone may be used and prohibit the use of land, buildings and structures for any other purpose, and may / *Pour plus de certitude et sans que soit limitée la portée du paragraphe (1), l'arrêté de zonage répartit la municipalité en zones, prescrit les fins auxquelles les terrains, les bâtiments et les constructions dans une zone peuvent être affectés et interdit toute autre affectation des terrains, des bâtiments et des constructions et peut :*

(a) with respect to a zone, regulate / *réglementer pour toute zone :*

(i) the minimum size and dimensions of lots and other parcels into which land may be subdivided, and the minimum size and dimensions of land required for a particular class of use or size of building or structure, / *la grandeur et les dimensions minimales des lots et autres parcelles en lesquels le terrain peut être loti ainsi que la grandeur et les dimensions minimales du terrain nécessaires pour toute catégorie particulière d'usages ou toute dimension particulière d'un bâtiment ou d'une construction,*

Recommendation / Recommandation

Staff recommends the Planning Review and Adjustment Committee to APPROVE the variance to reduce the minimum lot area from 4000 square meters to 3651 as indicated on the remnant lot on the Lucille Street Subdivision Plan prepared by Hub Surveys with job number 21237, because the request is reasonable and would improve existing conditions on the neighbouring property. / *Le personnel recommande au Comité de révision de la planification du Sud-Est d'APPROUVER la*

dérogation visant à réduire la superficie minimale du lot de 4000 mètres carrés à 3651 mètres carrés comme indiqué sur le lot restant sur le plan de lotissement Lucille Street Subdivision Plan préparé par Hub Surveys avec le numéro de travail 15984, car la demande est raisonnable et améliorera les conditions existantes de la propriété avoisinante.

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.*

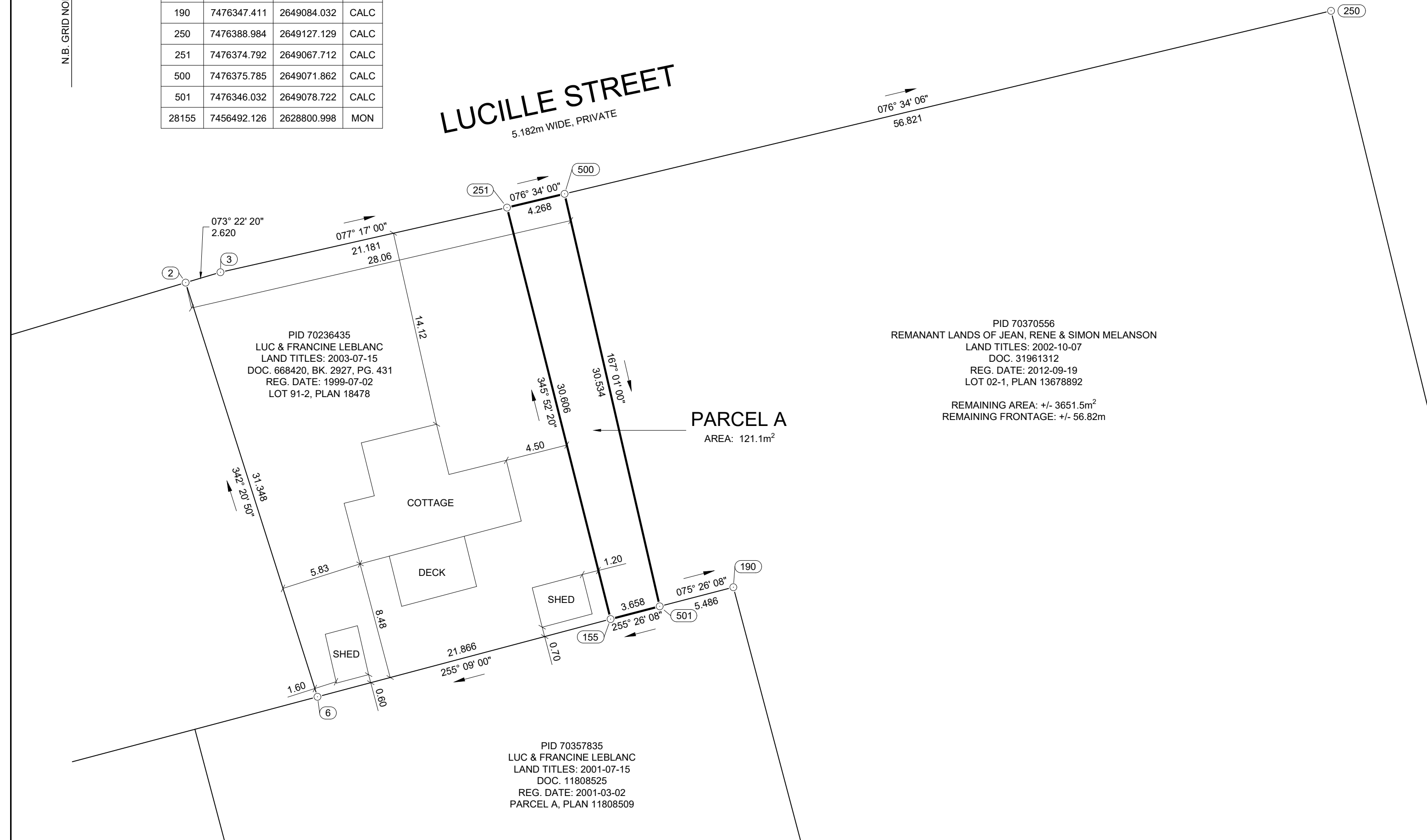
N.B. GRID NAD83 (CSRS)			
POINT	NORTHING	EASTING	DESC
2	7476369.380	2649044.540	CALC
3	7476370.130	2649047.051	CALC
6	7476339.508	2649054.046	CALC
155	7476345.112	2649075.182	CALC
190	7476347.411	2649084.032	CALC
250	7476388.984	2649127.129	CALC
251	7476374.792	2649067.712	CALC
500	7476375.785	2649071.862	CALC
501	7476346.032	2649078.722	CALC
28155	7456492.126	2628800.998	MON

PLANNING APPROVAL:

REGISTRATION:

N.B. GRID NORTH

LUCILLE STREET
5.182m WIDE, PRIVATE



PID 70236435
LUC & FRANCINE LEBLANC
LAND TITLES: 2003-07-15
DOC. 668420, BK. 2927, PG. 431
REG. DATE: 1999-07-02
LOT 91-2, PLAN 18478

PID 70370556
REMANANT LANDS OF JEAN, RENE & SIMON MELANSON
LAND TITLES: 2002-10-07
DOC. 31961312
REG. DATE: 2012-09-19
LOT 02-1, PLAN 13678892

REMAINING AREA: +/- 3651.5m²
REMAINING FRONTAGE: +/- 56.82m

PARCEL A
AREA: 121.1m²

PID 70357835
LUC & FRANCINE LEBLANC
LAND TITLES: 2001-07-15
DOC. 11808525
REG. DATE: 2001-03-02
PARCEL A, PLAN 11808509

OWNER'S STATEMENT:

I (WE), THE UNDERSIGNED, DO HEREBY CERTIFY THAT I (WE) AM (ARE) THE REGISTERED OWNER(S) OF THE PROPERTY(IES) BEING SUBDIVIDED HERON AND DO HEREBY GRANT APPROVAL TO THIS PLAN, AS OUR INTERESTS APPEAR.

JEAN MELANSON

RENE MELANSON

SIMON MELANSON

PURCHASER'S AGREEMENT:

I (WE), THE UNDERSIGNED UNDERSTAND THAT ANY FUTURE CONVEYANCE OF ANY PORTION OF THE CONSOLIDATED LOT CREATED BY THIS PLAN INCLUDING PARCEL "A" SHALL CONSTITUTE A NEW SUBDIVISION AND SHALL REQUIRE FURTHER DEVELOPMENT OFFICER APPROVAL.

FRANCINE LEBLANC

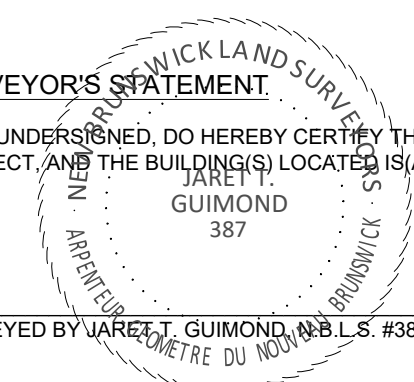
LUC LEBLANC

PROPERTY INFORMATION:

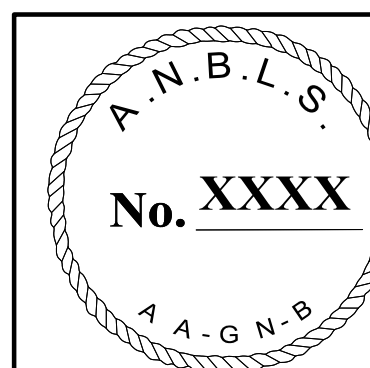
PID 70370556
REGISTERED OWNERS: JEAN, RENE & SIMON MELANSON
LAND TITLES: 2002-10-07
DOC. 31961312
REG. DATE: 2012-09-19
LOT 02-1, PLAN 13678892

SURVEYOR'S STATEMENT:

I, THE UNDERSIGNED, DO HEREBY CERTIFY THAT THIS PLAN IS CORRECT AND THE BUILDING(S) LOCATED IS(ARE) AS SHOWN.



SURVEYED BY JAREZ T. GUIMOND, A.N.B.L.S. #387



COPYRIGHT PROTECTED



LOCATION MAP
NOT TO SCALE

LEGEND:

- LAND DEALT WITH BY THIS PLAN SHOWN THUS _____
- UTILITY EASEMENT _____
- STANDARD SURVEY MARKER PLACED (SMPL) _____
- STANDARD SURVEY MARKER FOUND (SMFD) _____
- CALCULATED COORDINATE POINT _____
- TABULATED COORDINATE REFERENCE _____
- EXISTING UTILITY POLE _____
- GUY WIRE ANCHOR _____
- PROPERTY IDENTIFICATION NUMBER _____ PID

NOTES:

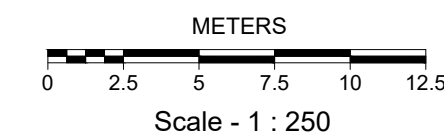
- ALL COMPUTATIONS PERFORMED AND COORDINATES SHOWN ON THIS PLAN ARE BASED ON THE NEW BRUNSWICK STEREOGRAPHIC DOUBLE PROJECTION AND THE NAD83 (CSRS) ELLIPSOID AS REALIZED BY SERVICE NEW BRUNSWICK'S ACTIVE CONTROL SYSTEM
- ALL DISTANCES SHOWN ARE GRID DISTANCES CALCULATED USING A COMBINED SCALE FACTOR UTILIZING GEIOD MODEL HT2.0.
- DIRECTIONS ARE N.B. GRID AZIMUTHS ESTABLISHED USING GNSS.
- CERTIFICATIONS IS NOT MADE AS TO LEGAL TITLE, NOR TO ZONING
- THE PLAN NUMBERS AND DOCUMENT NUMBERS REFERENCED TO ON THIS PLAN ARE THOSE OF THE COUNTY REGISTRY OFFICE.
- FIELD SURVEY WAS COMPLETED ON NOVEMBER XX, 2021.

PURPOSE OF PLAN:

TO CREATE PARCEL "A" TO BE ADDED TO AND BECOME PART OF PID 70236435 LANDS OF MARIE & JOSEPH LEBLANC



50 DRISCOLL CRESCENT, SUITE 201
MONCTON, NB
(506) 857 0022



TENTATIVE AMENDING SUBDIVISION PLAN

**LUCILLE STREET
SUBDIVISION**

AMENDING SUBDIVISION PLANS 13678892 & 18478

SOUTH SIDE OF LUCILLE STREET
SHEDIAC BRIDGE
PARISH OF SHEDIAC
COUNTY OF WESTMORLAND
PROVINCE OF NEW BRUNSWICK



REV.	Revision:	Date:	Job No.:
0		November 3, 2021	21237
	File:	21237SD	Initials:SPK/JTG