

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /  
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**  
Wednesday, September 22, 2021 / Le mercredi 22 septembre, 2021

**Staff Report / Rapport du personnel**

**Subject / Objet :** Variance Request / Demandes de Dérogation

**File number / Numéro du fichier** 21-1979

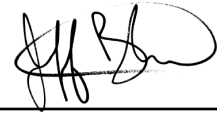
**From / De :**



Justin Grift

Planner / Urbaniste

**Reviewed by / Révisé par :**



Jeff Boudreau

Development Officer / Agent  
d'aménagement

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requéant :**

Juha-Pekka Komonen Hansen Signs

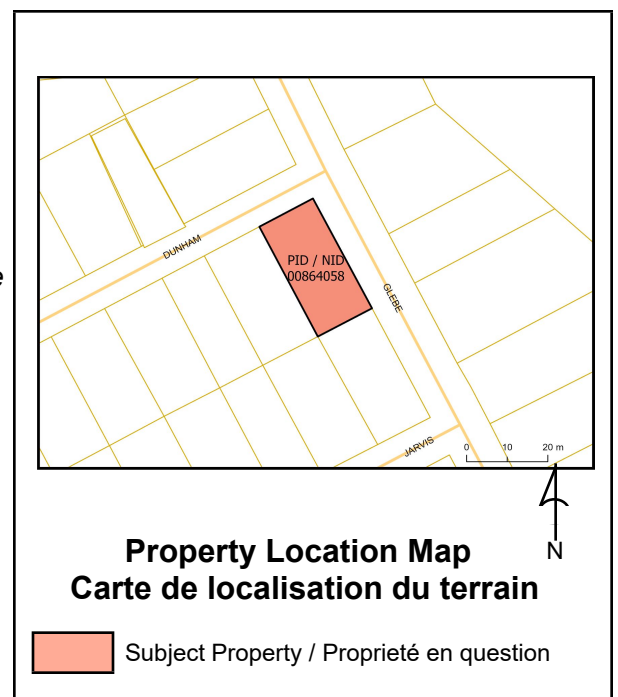
**Landowner / Propriétaire :**

Irma Audrey Ashworth Limanni Salle Grand-Barachois

**Proposal / Demande :**

1- Subdivision variance to reduce minimum lot area from 672 square meters to 446 square meters / *Dérogation pour réduire la grosseur minimum d'un lot de 672 mètres carrés à 446 mètres carrés*

2- Subdivision variance to reduce minimum lot width from 23 meters to 14.44 meters / *Dérogation pour réduire la largeur minimum d'un lot de 23 mètres à 14,44 mètres*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 00864058

**Lot Size / Grandeur du lot:** 446 Square Meters / *446 mètres carrés*

**Location / Endroit :**

4 Dunham Road, LSD Pointe-du-Chêne

**Current Use / Usage présent :**

Residential / *Résidentiel*

**Zoning / Zonage :**

Pointe-du-Chêne Residential / *Résidentielle de Pointe-du-Chêne*

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

Not applicable / Pas applicable

**Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :**

Surrounding use: Single unit dwellings, residential area / *Usage des environs : habitations unifamiliales, zone résidentielle*

Surrounding zoning: Pointe-du-Chêne Residential (PCR), Residential, Environmental Risk / *Zonage des environs : Résidentielle de Pointe-du-Chêne (PDC), Résidentielle, Risque pour l'environnement*

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

Public sewer and private well / *Égout public et puits privé*

## **Access-Egress / Accès/Sortie :**

Glebe Avenue & Dunham Road (Privately owned by St. Martins Road Association Corporation #1) /

## **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.*

#### **18.5 Pointe-du-Chêne - Borough E / Pointe-du-Chêne - arrondissement E**

##### **18.5.1 Policies / Principes**

(b) It is a policy that minimal setbacks be established in this borough to accommodate existing small lot sizes created through historical subdivisions. / *En principe, des distances de retrait minimales doivent être établies dans l'arrondissement afin de tenir compte des terrains de petites dimensions créés au moyen de lotissements historiques.*

## **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 / Article 3 - Dispositions générales**

##### **26. Lot Sizes / Superficies des lots**

26.4 Where a lot is serviced by a public sewer system, and not by a public water system, the lot shall have: / *Un lot qui est desservi par un réseau public d'égouts, mais non par un réseau public d'alimentation en eau, doit avoir :*

(a) for a single-unit dwelling or a building or structure not used for residential purposes, / *pour une habitation unifamiliale ou un bâtiment ou une construction ne servant pas à des fins résidentielles,*

(i) a width of at least 23 metres; / *une largeur minimale de 23 mètres,*

(ii) a depth of at least 30 metres, and / *une profondeur minimale de 30 mètres,*

(iii) an area of at least 672 square metres; / *une superficie minimale de 672 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 Daigle Surveys was submitted by the applicant on August 30th in the L.S.D. of Pointe-du-Chêne on Dunham Road. The purpose of the application was to adjust the property lines between two neighbouring properties consisting of single-unit dwellings. The dwelling on the property bearing PID 00861948 currently encroaches onto the neighbouring property with PID 00864058. The variance request is looking to rectify the encroachment by adjusting the property line. / *Un plan tentative de lotissement par Daigle Surveys a été soumis par le requérant le 30 août dans le DSL de Pointe-du-Chêne sur le chemin Dunham. L'objectif de la demande est de modifier la limite de propriété entre deux propriétés voisines comportant des habitations unifamiliales. À l'heure actuelle, l'habitation sur la propriété portant le NID 00861948 empiète sur la propriété voisine portant le*

NID 00864058. La demande de dérogation cherche à rectifier l'empiètement en modifiant la limite de propriété.

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 00864058, 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 00864058. / *Les deux propriétés ne respectent pas les dimensions minimales telles que présentées dans le Règlement établissant un plan rural du secteur d'aménagement de Beaubassin-Ouest. Cependant, parce que la proposition est de réduire davantage les dimensions de la propriété portant le NID 00864058, un examen par le Comité de révision de la planification demeure nécessaire. Par conséquent, les dérogations faites par le requérant sont seulement pour la propriété portant le NID 00864058.*

**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 0.8 metres. respecting the setback regulation for the encroaching dwelling, staff is confident existing services will not be impacted by the reduction. / *L'intention pour avoir des dimensions minimales de lots est afin d'assurer un montant d'espace suffisant pour les services d'eau et d'égout, et de fournir assez d'espace pour son utilisation prévue. Étant donné que les deux propriétés ont déjà des habitations unifamiliales et le plan de lotissement proposé est seulement de déplacer la propriété par 0,8 mètre, le personnel est persuadé 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 rectify the home encroaching 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 0.8 metres from its current location, (2) the proposed plan respects provincial setback regulation and provincial building code for the existing dwelling, (3) both properties are existing undersized lots, therefore both would maintain their status as undersized lots, (4) the variance would not impact or change the overall character of the neighbourhood. / *Habituellement, la réduction de la largeur minimale exigée et la superficie d'un lot n'est pas souhaitable. Cependant, comme la proposition est de modifier la limite de propriété afin de rectifier la maison empiétant sur la propriété voisine, le personnel soutient les dérogations demandées. Les autres raisons pour lesquelles le personnel soutient les dérogations sont: (1) les dérogations sont de nature mineure d'après le plan proposé consistant à déplacer la limite de propriété à 0,8 mètre de son emplacement actuel ; (2) les propriétés existantes sont des lots trop petits, donc les deux maintiendront leur statut en tant que lots indésirables ; (3) la dérogation ne visera pas et ne changera pas le caractère général du voisinage.*

**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 à l'intention de permettre l'aménagement résidentiel et des lotissements dans des régions où il existe une infrastructure pour les fins attendues. Le plan de lotissement soumis montre que les deux propriétés continueront d'utiliser ces services existants. Par conséquent, le personnel est d'avis que l'intention du plan rural est satisfaite.*

Public notice was sent to all landowners within 100 meters of the property on September 8, 2021. / *Un avis a été envoyé aux propriétaires des lots environnants dans un rayon de 100 mètres le 8 septembre 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**

That the following variances, requested by Juha-Pekka Komonen on behalf of Irma Audrey Ashworth for the property bearing PID 00864058, be APPROVED by the Southeast Planning Review and Adjustment Committee: / *Que les dérogations suivantes, demandées par Juha-Pekka Komonen au nom de Irma Audrey Ashworth pour la propriété connue sous le NID 00864058, soient APPROUVÉES par le Comité de révision de la planification du Sud-Est.*

1. To reduce the minimum lot area from 672 square meters to 446 square meters; and / *Dérogation pour réduire la grosseur minimum d'un lot de 672 mètres carrés à 446 mètres carrés; et*

2. To reduce the minimum lot width from 23 meters to 14.44 meters / *Dérogation pour réduire la largeur minimum d'un lot de 23 mètres à 14,44 mètres*

Because the variances requested are minor in nature given the scale of the variances and are in general conformity with the regulation as the requests are meant to accommodate existing conditions./ *Car les dérogations demandées sont de nature mineure étant donné l'ampleur des dérogations, et elles sont en conformité générale avec le règlement, parce que les demandes sont faites pour satisfaire les conditions existantes.*

**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.*

**4 Dunham Road (PID/NID 00864058)**

Pointe-du-Chêne

Date: 8/31/2021



**Moncton**

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

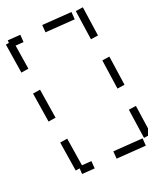
**Shediac**

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



 Property subject to subdivision variance

Legend

**Beaubassin West Sea Level Rise**



**Beaubassin West Zoning**

-  Residential (R); Résidentielle (R)
-  Bare-land Condominium (BLC); Propriétés condominiales de terrain nu (PCTN)
-  Pointe-du-Chêne Residential (PCR); Résidentielle de Pointe-du-Chêne - Zone (PDC)
-  General Commercial (C1); Commerciale générale (C1)
-  Integrated Development (ID); Aménagement intégré (AI)
-  Environmental Risk (ER); Risque pour l'environnement (RE)
-  Rural Area (RA); Rurale (RU)
-  Agriculture (A); Agricole (A)
-  Harbour (H); Portuaire (P)
-  Light Industrial (IND1); Industrielle légère (IND1)
-  Heavy Industrial (IND2); Industrielle lourde (IND2)
-  Intensive Resource Development (IRD); Développement intensif des ressources (DIR)

