

**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

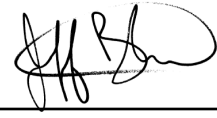
File number / Numéro du fichier 21-1994

From / De :



Phil Robichaud
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau
Development Officer / Agent
d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

Luc Leblanc MLC Properties Ltd.

Landowner / Propriétaire :

Luc Leblanc MLC Properties Ltd.

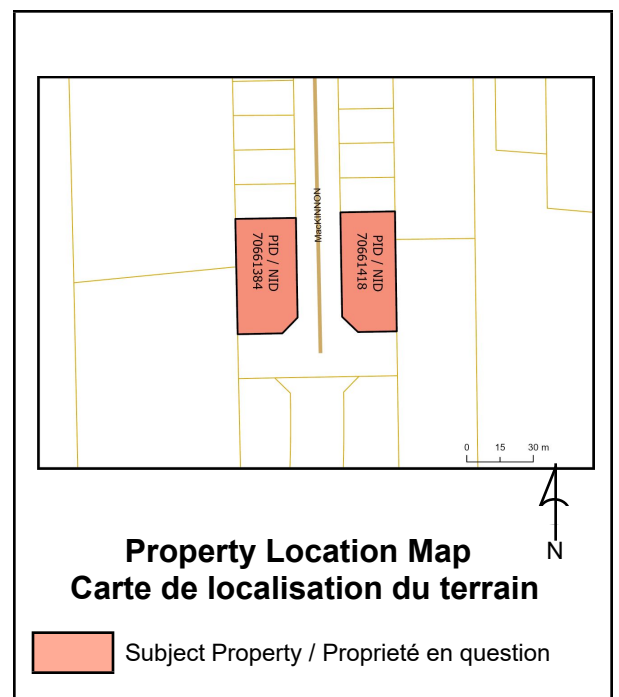
Proposal / Demande :

Variance to reduce the minimum lot area for two lots. /
Dérogation visant à réduire la superficie minimale de deux lots.

Lot 21-7C = 332.5 m²

Lot 21-8C = 299.8 m²

Required lot area = 360 m²



Site Information / Information du site

PID / NID: 70661418

Lot Size / Grandeur du lot: remnant lots/*lots reliquat* = 1303.3 m² and/et 1389.9 m²

Location / Endroit :

rue MacKinnon Street, Communaute Rurale Beaubassin-Est

Current Use / Usage présent :

3 units semi detached / *3 unités jumelés*

Zoning / Zonage :

RM

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding zoning/zonage des environs: Medium Density Residential (MR); *Résidentielle à moyenne densité (RM)*, Resource Development (RD); *Développement des ressources (DR)*, Rural Residential (RR); *Résidentielle rurale (RR)*.

Surrounding uses / *Usages des environs* : Residential/*résidentielle*

Municipal Servicing / Services municipaux:

Public sewer and private shared water system / *Égout public et système d'eau partagé privé*

Access-Egress / Accès/Sortie :

MacKinnon

Policies / Politiques

Plan rural de la Communauté rurale 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.*

P) Access / Accès

Policies / Principe

The community's policy is to encourage the construction of public streets. / *La communauté a pour principe d'encourager la construction de rues publiques.*

Proposal / Propositions

It is proposed to work in collaboration with the Department of Transportation to raise awareness of the need for good road infrastructure. / *Il est proposé de travailler en collaboration avec le ministère des Transports afin de sensibiliser les gens à la nécessité d'ériger de bonnes infrastructures routières.*

It is proposed that any new street or access be built to the standards of a public street according to the Department of Transportation. / *Il est proposé que toute nouvelle rue ou accès soit construit aux standards d'une rue publique selon le ministère des Transports.*

It is proposed to establish standards for the extension of existing streets or accesses by through the Beaubassin-est Rural Community subdivision by-law. / *Il est proposé d'établir des normes pour le prolongement de rues ou d'accès existants par l'entremise de l'arrêté de lotissement de la Communauté rurale Beaubassin-est.*

It is proposed that any owner of existing land or any person wishing to subdivide must meet the standards established by the Beaubassinest 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.*

It is proposed to avoid the construction of a street or an access near a marsh, land wet or a watercourse if it is physically possible to erect the street or access otherwise. All work must comply with the laws and regulations relating to the protection of the environment as well as the engineering for road construction. / *Il est proposé d'éviter la construction d'une rue ou d'un accès à proximité d'un marais, d'une terre humide ou d'un cours d'eau s'il est physiquement possible d'ériger la rue ou l'accès autrement. Tous travaux devront respecter les lois et les règlements en matière de protection de l'environnement ainsi qu'au niveau de l'ingénierie pour la construction de route.*

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

Beaubassin-est Rural Community Rural Plan / Plan rural de la Communauté rurale de Beaubassin-est

10.2(7) The lots resulting from the subdivision of the initial lot by a dwelling unit party wall must: / *Les lots résultant du lotissement du lot initial à partir d'un mur mitoyen de logement doivent :*

- a) have a width of at least 12 metres abutting a public street or an access that meets the standards of this by-law, / *avoir une largeur minimale de 12 mètres donnant sur une rue publique ou un accès rencontrant les normes du présent arrêté ;*
- b) have a depth of at least 30 metres, / *avoir une profondeur minimale de 30 mètres ;*
- c) have an area of at least 360 square metres, and / *avoir une superficie minimale de 360 mètres carrés ;*
et
- d) be serviced by a public water system and a public sewer system. / *être desservis par un réseau de distribution d'eau et un réseau public d'égouts.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff discussed this file internally / *Le personnel a discuté ce dossier en interne.*

The Administrative Officer / Clerk from the Rural Community was consulted. / *Le directeur général / greffier de la Communauté rurale Beaubassin-est a été consulté.*

Discussion

This request relates to the subdivision of an existing 3 unit building along the party wall. This will create three different lots with one unit on each lot. These types of buildings are semi-detached buildings. When creating semi-detached lots, there are specific requirements: / *Cette demande fait référence au lotissement d'un bâtiment de trois unités existant le long du mur mitoyen, qui créera trois lots différents avec une unité sur chaque lot. Ces types de bâtiments sont des bâtiments jumelés. Lors de la création des lots jumelés, il existe des exigences précises :*

- * Each lot needs to be serviced by a water and sewer distribution system. They need to have individual connections to the distribution system. There cannot be a private on-site well and septic system. / *Chaque lot doit être desservi d'un système de distribution d'eau et d'égout. Chaque lot doit être branché séparément au système de distribution. Il ne peut pas avoir un système de puits ou de septique sur place.*
- * The dividing walls must respect the National Building Code of Canada. Units divided by a property line have more severe requirements. / *Les murs de séparation doivent respecter le Code national du bâtiment du Canada. Les unités divisées par une limite de propriété ont des exigences plus sévères.*
- * The required lot size is 12 m x 30 m with an area of 360 m². / *Les dimensions requises d'un lot sont 12 m sur 30 m, avec une superficie de 360 m².*

The proposed properties connect to both a sewer and water distribution system. They respect the National Building Code of Canada for semi-detached buildings. The depth and area for lot 21-7C and lot 21-8C are not respecting the required lot regulation. The former Planning Review and Adjustment Committee reduced the lot to 25m in depth in 2012. The variance did not account for the possibility that a lot proposed at 12 m wide could not respect the required lot area. The required area is 360 m², which equates to 12m x 30m. The lot and buildings are close to 12 meters wide (which is typical for these types of buildings), and it is only possible to respect the required area with the existing lot depth by creating strange and irregular side boundaries in the front and rear yards. This will only create other problems in the future when the land owners wish to build accessory buildings or fence off their back yard for example. / *Les propriétés proposées sont branchées à la fois à un système de distribution d'eau et d'égout. Elles respectent le Code national du bâtiment du Canada pour les bâtiments jumelés. La profondeur et la superficie du lot 21-7C et lot 21-8C ne respectent pas le règlement requis du lot. L'ancien Comité de révision de la planification a réduit la profondeur du lot à 25 m en profondeur en 2012. La dérogation n'a pas tenu compte d'une possibilité qu'un lot proposé à 12 m de large ne puisse pas respecter la superficie du lot requis. La superficie requise est 360 m², équivaut à 12 m sur 30 m. Le lot et les bâtiments sont près de 12 mètres de large (qui est typique pour ces types de bâtiments), et il est seulement possible de respecter la superficie requise en créant des frontières du côté anormales et irrégulières dans la cour avant et arrière. Ceci créera d'autres problèmes dans le futur quand les propriétaires immobiliers souhaiteront, par exemple, construire les bâtiments accessoires, ou clôturer leur cour arrière.*

The staff is in the opinion that the variance request is reasonable and is respecting the vision of the original development. MacKinnon Street was constructed with the intent of constructing semi-detached buildings. / *Le personnel est d'avis que la demande de dérogation est raisonnable et respecte la vision du développement originale. La rue MacKinnon a été créée à l'intention de construire des bâtiments jumelés.*

Public Notice / Avis public

Notices were sent out on September 8, 2021 to all surrounding properties within 60 meters. / *Des avis ont été envoyés le 8 septembre 2021 à toutes les propriétés voisines à moins de 60 mètres.*

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.*

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

Variance 1 / Dérogation 1

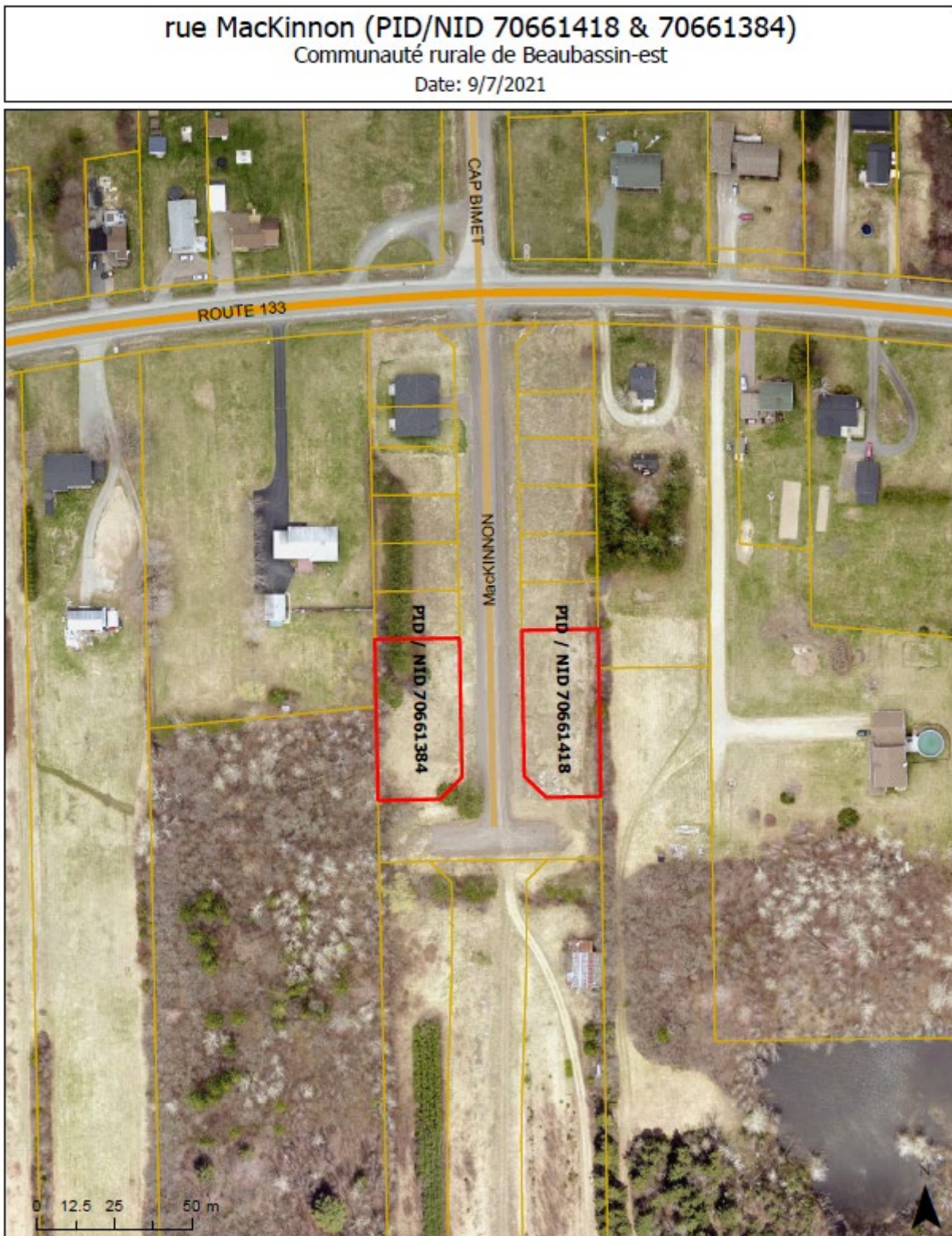
That the variance request by Luc Leblanc on behalf of MLC Properties to reduce the minimum lot area to 333 square meters for the lot 21-7C on the subdivision plan C. Gagnon Holdings Inc. prepared by 3 Points Surveys Inc. with the job number 210042, located on MacKinnon Street in the Rural Community of Beaubassin-est be APPROVED because the variance request is reasonable, and it does not compromise the original intent of the subdivision plan. / *Que la demande de dérogation de Luc Leblanc au nom de MLC Properties visant à réduire la superficie minimale requise à 333 mètres carrés pour le lot 21-7C sur le plan de lotissement C. Gagnon Holdings Inc., préparé par 3 Points Surveys Inc., avec le numéro de travail de 210042, situé sur la rue MacKinnon dans la Communauté rurale Beaubassin-est soit APPROUVÉE, car la demande de dérogation est raisonnable et ne compromet pas l'intention originale du plan de lotissement.*

Variance 2 / Dérogation 2

That the variance request by Luc Leblanc on behalf of MLC Properties to reduce the minimum lot area to 300 square meters for the lot 21-8C on the subdivision plan C. Gagnon Holdings Inc. prepared by 3 Points Surveys Inc. with the job number 210042, located on MacKinnon Street in the Rural Community of Beaubassin-Est be APPROVED because the variance request is reasonable, and it does not compromise the original intent of the subdivision plan. / *Que la demande de dérogation de Luc Leblanc au nom de MLC Properties visant à réduire la superficie minimale requise à 300 mètres carrés pour le lot 21-8C sur le plan de lotissement C. Gagnon Holdings Inc., préparé par 3 Points Survey Inc., avec le numéro de travail 210042, situé sur la rue MacKinnon dans la Communauté rurale Beaubassin-est soit APPROUVÉE, car la demande de dérogation est raisonnable et ne compromet pas l'intention originale du plan de lotissement.*

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.

Location map / Carte d'emplacement



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

Visual representation / Représentation visuelle

