

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

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

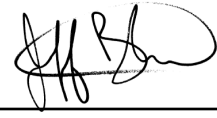
File number / Numéro du fichier 21-208

From / De :



Phil Robichaud
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau
Development Officer / Agent
d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

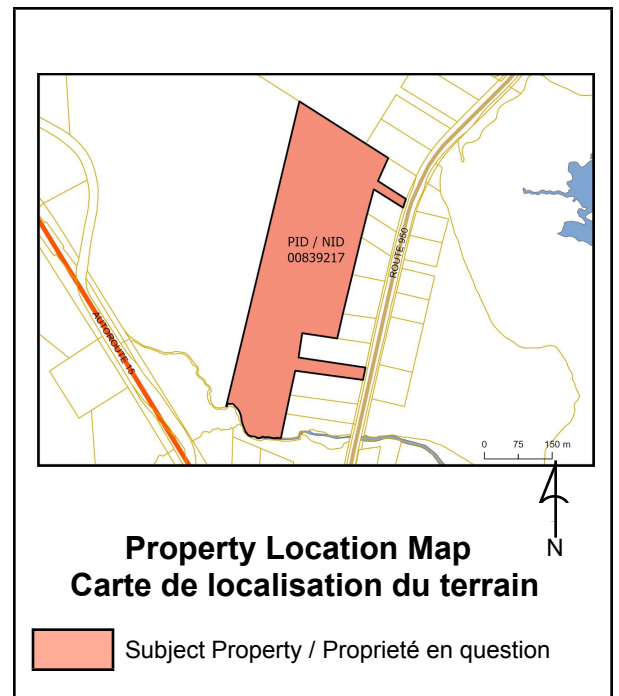
Emile F Bourque

Landowner / Propriétaire :

Joseph Reginald Brine

Proposal / Demande :

Variance to reduce the minimum lot width on the plan titled Emilie F. Bourque Subdivision prepared by G.J. Desprès & Assoc. (1995) to approximately 20 meters. The minimum required lot width is 54 meters. / *Dérogation pour réduire la largeur minimale du lot sur le plan du lotissement Emilie F. Bourque préparé par G.J. Desprès & Assoc. (1995) à environ 20 mètres. La largeur de lot minimale requise est de 54 mètres.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 00839217

Lot Size / Grandeur du lot: 13.01 Hectares

Location / Endroit :

Route 950, Communaute Rurale Beaubassin-Est

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

Resource Development (RD)/Développement des ressources (DR), Rural Residential (RR)/Résidentielle

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding uses: single-unit dwellings and vacant land / *Usages avoisinants: habitations unifamiliales et terrains vacants*

Surrounding zoning/zonage des environs : Resource Development (RD)/Développement des ressources (DR), Rural Residential (RR)/Résidentielle rurale (RR), Environment Conservation (E)/Préservation de l'environnement (E). Sea-Level Rise Zone/Elevation du niveau de la mer and/et Community Centre (CC)

Municipal Servicing / Services municipaux:

None

Access-Egress / Accès/Sortie :

Route 950

Policies / Politiques

* Please note that the Plan rural de la Communauté rurale Beaubassin-est was adopted in French only and there is no official translation of the regulation. In the event of discrepancies between the two languages, the French version prevails. / *Veillez noter que le plan rural de la Communauté rurale de Beaubassin-est a été adopté en français, et qu'il n'existe aucune traduction officielle du règlement. S'il y a des écarts entre les deux langues, la version française l'emporte sur la version anglaise.*

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

P) Access / Accès

Policy / 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 Minister of Transport 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 Ministry of Transport. / *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 that the streets and existing accesses that cannot meet the standards of a public street according to the Ministry of Transport or the standards of the subdivision by-law of the Beaubassin-est Rural Community with regard to private accesses suitable for conversion, will not be considered as being suitable for conversion. They cannot then be subdivided. However, the existing main and accessory buildings could be maintained and renovated and the existing lots could be fitted out. / *Il est proposé que les rues et les accès existants ne pouvant pas rencontrer les standards d'une rue publique selon le ministère des Transports ou les normes de l'arrêté de lotissement de la Communauté rurale Beaubassin-est à l'égard des accès privés aménageable ne seront pas considérés comme étant aménageables. Ils ne pourront alors pas être lotis. Toutefois, les bâtiments principaux et accessoires existants, pourront être entretenus et rénovés et les lots existants pourront être aménagés.*

It is proposed to avoid the construction of a street or an access near a marsh, a wetland or a watercourse if it is physically possible to erect the street or the road, access otherwise. All work must comply with laws and regulations on environmental protection as well as 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

Provincial Subdivision Regulation - Community Planning Act

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

The Chief Administrative Officer/Clerk of the Rural Community of Beaubassin-East was consulted on this request / *Le Directeur général/Greffier de la Communauté rurale de Beaubassin-est a été consulté.*

Discussion

A subdivision plan prepared by G.J. Desprès & Assoc. (1995) LTD. title Emile F. Bourque was submitted on February 4, 2021. The existing lot has two 20 meters wide narrow section that opens to a larger section further away from the road. This means that the existing lot width is 40 meters. The subdivision plan intends to divide the existing lot into two lots each having 20 meters of width at the road. The Provincial Subdivision Regulation states that 54 meters are required. Because the total width of the lots is being reduced from 40 meters to 20 meters, a variance was requested. / *Un plan de lotissement préparé par G.J. Desprès & Assoc. (1995) LTD. intitulé Emile F. Bourque a été déposé le 4 février 2021. Le lot existant comporte deux sections étroites de 20 mètres de large qui s'ouvrent sur une section plus large plus éloigné de la route. Cela signifie que la largeur du lot existant est de 40 mètres. Le plan de lotissement prévoit de diviser le lot existant en deux lots ayant chacun 20 mètres de largeur à la route. Le règlement de lotissement provincial stipule que 54 mètres sont nécessaires. Étant donné que la largeur totale des lots est réduite de 40 mètres à 20 mètres, une dérogation a été demandée.*

In the context of evaluating a variance, the Community Planning Act establishes the following criteria, or test, to evaluate the variance requests. / *Lors de l'évaluation d'une dérogation, la Loi sur l'urbanisme prévoit les critères suivants, ou test, pour évaluer les demandes de dérogation.*

Does the request respect the intent of the regulation / Est-ce que la demande respecte l'intention du règlement?

The original intent of the subdivision plan was to allow a larger property to divide new properties at the road frontage while allowing two accesses for the back portion of the property. The two accesses were left at 20 meters wide, which was the minimum width for a new road when the subdivision plan was approved (today's standard is 24 meters). The surveyor prepared sight distance reports and confirmed that the two 20 meters wide section would conform to DTI's requirements in terms of visibility for new streets. This variance application does not compromise the possibility of the land to be developed as originally intended and only allows the property to divide the back portion in two lots. / *L'intention originale du plan de lotissement était de permettre à une plus grande propriété de diviser des nouvelles propriétés à la façade de la route tout en permettant deux accès pour la partie arrière de la propriété. Les deux accès ont été laissés à 20 mètres de large, qui était la largeur minimale pour une nouvelle route lorsque le plan de lotissement a été approuvé (la norme actuelle est de 24 mètres). L'arpenteur a préparé des rapports de distance de visibilité et a confirmé que les deux tronçons de 20 mètres de large seraient conformes aux exigences du DTI en termes de visibilité pour les nouvelles rues. Cette demande de dérogation ne compromet pas la possibilité que le terrain soit aménagé comme initialement prévu et permet seulement à la propriété de diviser la partie arrière en deux lots.*

The intent of the minimum width, depth and surface area requirements from the Provincial Subdivision Regulation is to ensure that there are sufficient setback and surface area to have a well and onsite septic that are respecting provincial guidelines. While the first section of the two properties is significantly less wide than the requirements allow, the back portion opens up and is significantly larger than the minimum requirements. The smaller of the two lots is 10 times larger than the requirements. Staff is in the opinion that the intent of the regulation is being respected. / *L'intention des exigences minimales en matière de largeur, de profondeur et de superficie du Règlement sur les lotissements provinciaux est de s'assurer qu'il y a une marge de recul et une superficie suffisante pour avoir un puits et une fosse septique sur place qui respectent les lignes directrices provinciales. Alors que la première section des*

deux propriétés est nettement moins large que les exigences le permettent, la partie arrière s'ouvre et est nettement plus grande que les exigences minimales. Le plus petit des deux lots est 10 fois plus grand que les exigences. Le personnel est d'avis que l'intention du règlement est respectée.

Is the request reasonable and minor: / Est-ce que la demande est raisonnable et mineure :

This subdivision plan is dealing with an existing situation with two existing access. While the variance is not minor at 37% of the requirement of the Provincial Regulation, staff is in the opinion that the request is reasonable because it does not compromise the intent of the initial subdivision plan. / *Ce plan de lotissement traite d'une situation existante avec deux accès existants. Bien que la dérogation ne soit pas mineur à 37% de l'exigence du règlement provincial, le personnel est d'avis que la demande est raisonnable parce qu'elle ne compromet pas l'intention du plan de lotissement initial.*

Is the request desirable for the development of the property? / Est-ce que la demande est souhaitable pour le développement de la propriété?

The variance request will allow the owner to divide the property without further compromising and being prejudicial to the future development for the remainder of the property. The staff is in the opinion that the request is desirable for the development of the property. / *La demande de dérogation permettra au propriétaire de diviser la propriété sans compromettre davantage et être préjudiciable au développement futur pour le reste de la propriété. Le personnel est d'avis que la demande est souhaitable pour le développement de la propriété.*

Public Notice / Avis public

Notices were distributed to neighbors within 60 meters of the property on March 10, 2021. / *Des avis ont été distribués aux voisins situés à moins de 60 mètres de la propriété le 10 mars 2021.*

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

That the variance request by Joseph Reginald Brine on behalf of Emile F Bourque for a variance to

reduce the remnant lot width to 20 meters and width of lot 21-1 to 20 meters on the subdivision plan Emilie F. Bourque Subdivision prepared by G.J. Desprès & Assoc. (1995) with the job number 2021-011, located on Route 950 in the Rural Community of Beaubassin-East and known as PID 00839217 be **APPROVED** with the following condition because the variance request, is reasonable, it does not compromise the original intent of the subdivision plan and it does not promise the intent of the subdivision regulation. / *Que la demande de dérogation de Joseph Reginald Brine au nom d'Emile F Bourque pour une dérogation pour réduire la largeur du lot restant à 20 mètres et la largeur du lot 21-1 à 20 mètres sur le plan de lotissement Emilie F. Bourque Subdivision préparé par G.J. Desprès & Assoc. (1995) avec le numéro de poste 2021-011, situé sur la route 950 dans la communauté rurale de Beaubassin-Est et connu sous le NID 00839217 soit **APPROUVÉ** avec la condition suivante parce que la demande de dérogation est raisonnable, elle ne compromet pas l'intention initiale du plan de lotissement et elle ne promet pas l'intention du règlement de lotissement.*

1. That the portions of the lots with a width of 20 meters clearly indicate a “no build zone” / *Que les portions des lots avec une largeur de 20 mètres indiquent clairement une « 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.

Location map / Carte d'emplacement

Route 950 (PID/NID 00839217)

Communauté rurale de Beaubassin-est

Date: 3/5/2021



Moncton

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

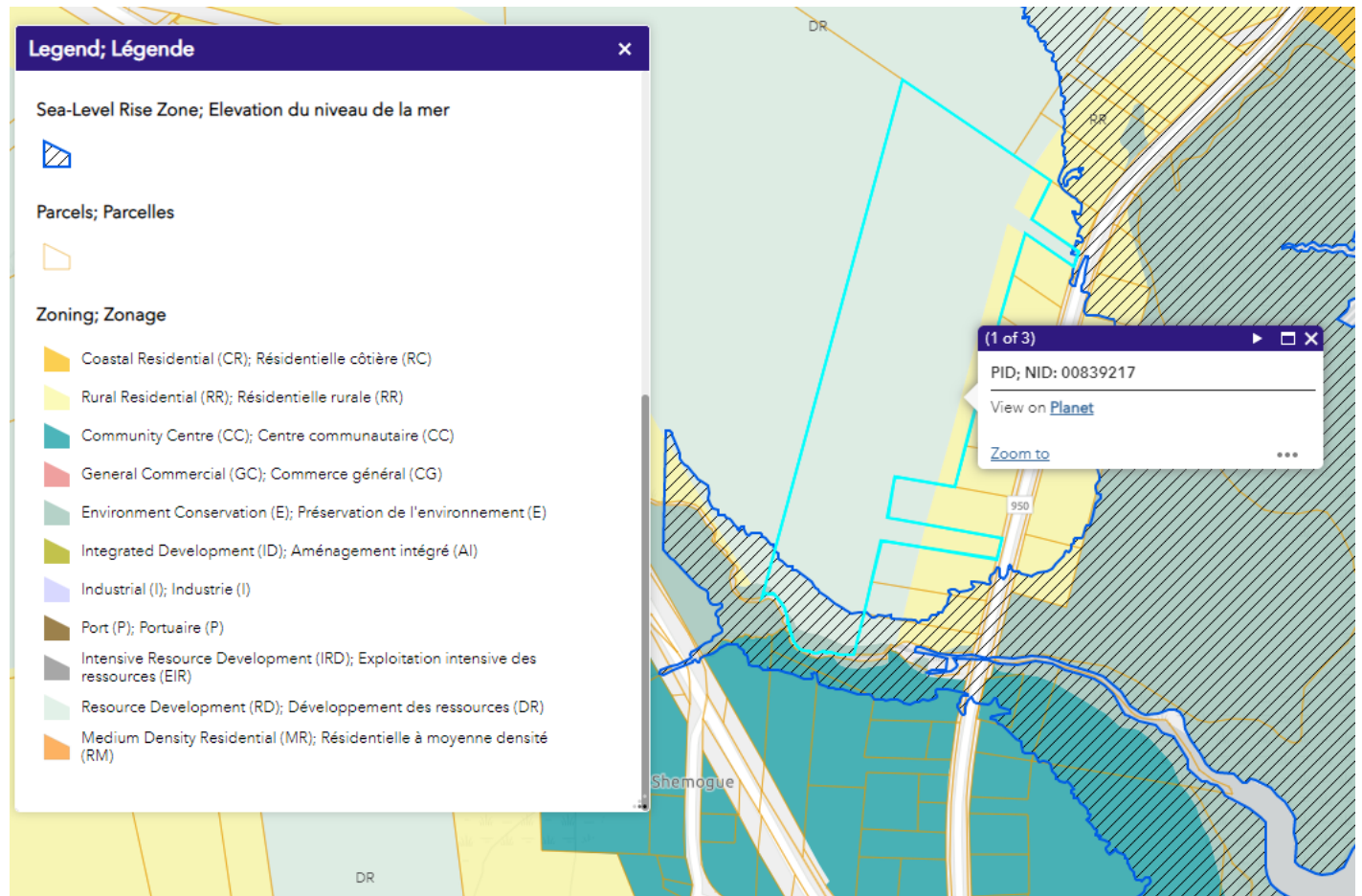
Shediac

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

Zoning map / carte de zonage



Visual representation of subdivision / Représentation visuelle du lotissement



Before proposed
subdivision



After proposed
subdivision

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

TENTATIVE SUBDIVISION INSPECTION REPORT

Date: March 10/21

Subdivision Name: Emile F. Bourque

Parish: Botsford County: Westmorland D.O.T. Map Sheet No: 341

Purpose of Plan: - to create Lot 21-1 for woodlot purposes.

Intersecting Road Name or Number: Route 950

Description of Intersecting Road Condition: (Paved)

Status: Designated Public (Not Maintained) Private Other

Sight Distance at Proposed Intersections (Eye Height=1.05 m):									
Posted Speed Limit Along Highway (km/h)	Object Height & Required Sight Distance			Measured Sight Distance Along Highway					
	Stopping 0.38 m	Intersection 1.30 m		Viewing left and right from access location					
	All Accesses (m)	Locals & Collectors & Arterials Subdivision Accesses (Public/Private Streets) & Commercial, Industrial & Institutional Accesses (m) (Residential accesses must only meet stopping sight distance on Locals and Collectors. Residential accesses on Arterial Highways must also meet intersection sight distance)		Access 1 Description: <u>Southerly Private Access 1</u>		Access 2 Description: <u>Northerly Private Access 2</u>			
				Residential <input type="checkbox"/>		Residential <input type="checkbox"/>			
				Other <input type="checkbox"/>		Other <input type="checkbox"/>			
				Sight Distance: Adequate <input checked="" type="checkbox"/> Inadequate <input type="checkbox"/>		Sight Distance: Adequate <input checked="" type="checkbox"/> Inadequate <input type="checkbox"/>			
				Existing <input type="checkbox"/>		Existing <input type="checkbox"/>			
				Stopping	Intersection	Stopping	Intersection	Stopping	Intersection
				L	R	L	R	L	R
50	65		115						
60	85		135						
70	110		160						
<u>80</u>	<u>140</u>		<u>180</u>						
90	170		200						
100	210		215						

250ft/200ft 250ft/200ft 250ft/250ft 250ft/250ft

Inadequate sight distance caused by: _____

Suggestions for improving sight distance: _____

Grade Information:
Estimated maximum grade on Property: 0-5%

Comments: _____

Drainage Design Information:
Storm water drains towards property Yes No Watercourse traverse property Yes No
Other Yes No

Comments: _____

Comments: The 2 Private Access intersect Route 950 at a location that does not negatively impact the traffic movement. Therefore, both Private Access are acceptable. The note of D.O.T. should appear on the face of the plan.

(Add additional page if necessary)

Inspector: [Signature]