

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, October 27, 2021 / Le mercredi 27 octobre, 2021

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

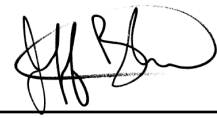
File number / Numéro du fichier 21-2154

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 / Requéant :

Artie Kenny WSP

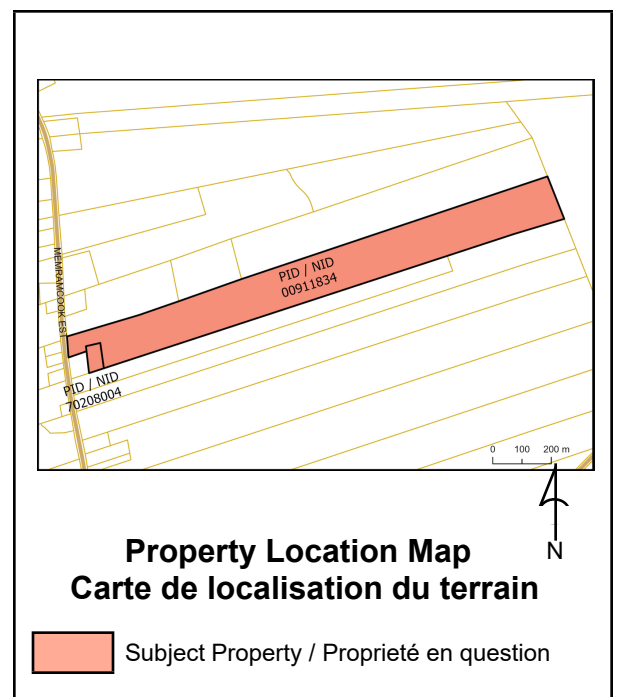
Landowner / Propriétaire :

Roland Dupuis

Proposal / Demande :

1) Variance to reduce the required width of Lot 21-1 on a tentative subdivision plan from 54 meters to 48.5 meters to accommodate existing conditions; and / *Dérogation visant à réduire la largeur requise de Lot 21-1 sur un plan de lotissement provisoire de 54 mètres à 48,5 mètres pour accommoder les conditions existantes ; et*

2) Variance to reduce the required width of Lot 21-2 on a tentative subdivision plan from 54 meters to 37.3 meters to accommodate existing conditions. / *Dérogation visant à réduire la largeur requise de Lot 21-2 sur un plan de lotissement provisoire de 54 mètres à 37,3 mètres pour accommoder les conditions existantes.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 00911834 & 70208004

Lot Size / Grandeur du lot: 28.33 ha.

Location / Endroit :

chemin Memramcook East Rd., Village de Memramcook / Village of Memramcook

Current Use / Usage présent :

Residential / *Résidentielle*

Zoning / Zonage :

Rural Residential (RR) & Resource Development (RD) / *Résidentielle rurale (RR) &*

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding Uses: Residential and Vacant Lands / *Usages des environs : Résidentiel et terrains vacants*

Surrounding Zoning: Rural Residential (RR) and Resource Development (RD) / *Zonage des environs : Résidentielle rurale (RR) et Développement des ressources (DR)*

Municipal Servicing / Services municipaux:

None / *Aucun*

Access-Egress / Accès/Sortie :

chemin Memramcook East Road

Policies / Politiques

Rural Plan of the Village of Memramcook / *Plan rural du Village de Memramcook*

1.1 RESIDENTIAL SECTOR / *SECTEUR RÉSIDENTIEL*

Policies / *Principes*

1.1.1 It is Council's policy is to encourage new residential development within the residential areas and the center of the village. / *1.1.1 Le Conseil a pour principe d'encourager les nouveaux aménagements résidentiels à l'intérieur des secteurs résidentiels et du centre du village.*

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

Village of Memramcook Subdivision By-Law / *Arrêté de lotissement du Village de Memramcook*

6. Lots, blocks and other parcels / *Lots, îlots et autres parcelles*

6.2 Lot sizes are set by the Rural Plan of the Village of Memramcook / *Les dimensions des lots sont fixées par le Plan rural du Village de Memramcook*

Rural Plan of the Village of Memramcook / *Plan rural du Village de Memramcook*

10.2(5) A lot serviced by a private wastewater system must be approved or exempted by the Minister of Health or Environment and must have / *Les lots desservis par un réseau privé d'eaux usées doivent être approuvés ou exemptés par le ministère de la Santé ou de l'Environnement et doivent avoir*

a) in the case of a single-family dwelling or a building or structure not used for residential purposes: / *dans le cas d'une habitation unifamiliale ou d'un bâtiment ou d'une construction ne servant pas à des fins résidentielles:*

i) a minimum width of 54 meters abutting a public street; / *une largeur minimale de 54 mètres donnant sur une rue publique;*

ii) a minimum depth of 38 meters; and / *une profondeur minimale de 38 mètres; et*

iii) a minimum area of 4,000 square meters; / *une superficie minimale de 4 000 mètres carrés;*

Internal Consultation & External Consultation / *Consultations internes et externes*

Staff contacted the Village's Chief Administrative Officer and Director of Operations and Infrastructure for comments. / *Le personnel a contacté le Dirigeant principal de l'administration et le directeur de la logistique et de l'infrastructure pour des commentaires.*

No comments have been received at the time of writing this report. / *Aucun commentaire n'a été reçu lors de la rédaction de ce rapport.*

Discussion

Introduction / *Introduction*

On September 22nd, a tentative subdivision plan was submitted by WSP on Memramcook East Road in the Village of Memramcook. The purpose of the application was to subdivide a portion of the property to accommodate existing conditions (Lots 21-1 & 21-2), while leaving a larger remnant lot to PID 00911834. The remnant lot will meet all provisions set forth by the subdivision by-law and is outside the

scope of this variance. The frontage allotted to Lots 21-1 and 21-2, on the other hand, will only measure 48.5 meters and 37.3 meters in width respectively; triggering the need for a variance. As such, the applicant is requesting the following variances: / *Le 22 septembre, un plan provisoire de lotissement a été soumis par WSP sur le chemin Memramcook East dans le Village de Memramcook. L'objectif de la demande a été de lotir une partie de la propriété pour accommoder les conditions existantes (Lot 21-1 & Lot 21-2) en laissant un lot restant plus large au NID 00911834. Le lot restant répondra à toutes les dispositions détaillées dans l'arrêté de lotissement, et est en dehors de la portée de cette dérogation. La façade allouée aux Lots 21-1 et 21-2, en revanche, mesura que 48,5 mètres et 37,3 mètres en largeur respectivement ; déclenchant le besoin pour une dérogation. À cet effet, le requérant demande pour les dérogations suivantes :*

1. Variance to reduce the required width of Lot 21-1 on a tentative subdivision plan from 54 meters to 48.5 meters; and / *Dérogation visant à réduire la largeur requise de Lot 21-1 sur un plan provisoire de lotissement de 54 mètres à 48,5 mètres ; et*

2. Variance to reduce the required width of Lot 21-2 on a tentative subdivision plan from 54 meters to 37.3 meters. / *Dérogation visant à réduire la largeur requise de Lot 21-2 sur un plan provisoire de lotissement de 54 mètres à 37,3 mètres.*

When assessing the basis of a variance, the Community Planning Act established the following criteria, or test: / *Lors de l'évaluation de base pour une dérogation, la Loi sur l'urbanisme établit les critères suivants, ou tests :*

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 pour les lots sans services d'eau municipaux ou d'égout sont comme suit : une largeur de 54 mètres, une profondeur de 38 mètres et une superficie d'au moins 4000 mètres carrés. Le but de ces dimensions minimales est fait pour contrôler la forme et la superficie d'un lot, pour fournir assez d'espace pour sa fin prévue et pour les services sur-place (système de puits et de septique).*

As mentioned, Lots 21-1 and 21-2 will meet all provisions set forth by the subdivision regulation, with exception to the lots widths (proposed widths = 48.5 and 37.3 meters respectively). 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 neighboring properties. However, considering that the lots are already existing - though created as leasehold properties - and that the total area and depth of the properties exceeds the minimum requirements, Staff are confident that the lots can continue to be used for their intended purposes. / *Comme mentionné, Lot 21-1 et 21-2 répondront à toutes les dispositions présentées dans le règlement de lotissement, à l'exception de la largeur des lots (largeur proposée = 48,5 et 37,3 mètres respectivement). L'objectif de maintenir un lot de 54 mètres est de permettre une séparation entre les habitations et de permettre assez d'espace pour des septiques et puits sur place sans empiéter sur les propriétés voisines. Cependant, considérant que les lots existent déjà, pourtant créés comme propriétés à bail, et que la superficie et profondeur totale des propriétés dépassent les exigences minimales, le personnel est d'avis que les lots peuvent continuer à être utilisés pour leurs fins prévus.*

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 is undesirable. However, considering that this application is meant to accommodate existing conditions, Staff supports the requested variances for the following reasons: / *Sous des conditions normales, la réduction de la largeur requise d'un lot n'est pas souhaitable. Cependant, en tenant compte que cette demande est faite pour accommoder des conditions existantes, le personnel soutient les dérogations demandées pour les raisons suivantes :*

-Lots 21-1 and 21-2 would continue to maintain all side yard and rear yard setbacks for main buildings and accessory structures.; / *Lots 21-1 et 21-2 continueront de maintenir les marges de reculs de la cour latérale et arrière pour les bâtiments principaux et structures accessoires. ;*

-Lots 21-1 and 21-2 are serviced by an existing private well and septic system. The use and on-site services will not be affected by reducing the width of the lots.; / *Lots 21-1 et 21-2 sont desservis d'un*

puits privé existant et d'un système septique. L'usage et les services sur place ne seront pas touchés par la réduction des entrées de cour existantes. ;

-Lots 21-1 and 21-2 are serviced by existing private driveway entrances.; / Lots 21-1 et 21-2 sont desservis des entrées de cour privées existantes. ;

-Each lot fronts a publicly maintained road.; / Chaque lot donne sur un chemin public entretenu. ;

-The remnant lot will meet all provisions set forth by the subdivision by-law.; / Le lot restant répondra à toutes les dispositions décrites dans l'arrêté de lotissement.

-Granting the proposed variance will not negatively impact the future development of the property; / L'accord de la dérogation proposée ne visera pas négativement l'aménagement futur de la propriété; and / et

-Granting the proposed variance will not change the overall character of the neighborhood. / L'accord de la dérogation proposée ne changera pas le caractère général du quartier.

3. 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. Considering that the proposed subdivision plan is meant to accommodate existing conditions that are serviced by their own well and septic systems, Staff are of the opinion that the intent of the Rural Plan is met. / *Le plan rural à l'intention de permettre l'aménagement résidentiel et les lotissements dans des régions où il existe l'infrastructure appropriée pour les usages prévus. En considérant que le plan de lotissement proposé est fait pour accommoder les conditions existantes qui sont desservies par leurs propres systèmes de puits et de septique, le personnel est d'avis que l'intention du plan rural est satisfaite.*

Public Notice / Avis public

On October 13th, a public notice was sent to property owners within a 100 meter radius of the subject property. / *Le 13 octobre, un avis public a été envoyé aux propriétaires immobiliers à l'intérieur de 100 mètres de la propriété proposée.*

No comments have been received at the time of writing this report. / *Aucun commentaire n'a été reçu lors 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 variances / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud-Est approuve les dérogations*

1. To reduce the required width of Lot 21-1 on a tentative subdivision plan from 54 meters to 48.5 meters; and / *À réduire la largeur requise de Lot 21-1 sur un plan de lotissement provisoire de 54 mètres à 48,5 mètres ; et*

2. To reduce the required width of Lot 21-2 on a tentative subdivision plan from 54 meters to 37.3 meters. / *À réduire la largeur requise de Lot 21-2 sur un plan de lotissement provisoire de 54 mètres à 37,3 mètres.*

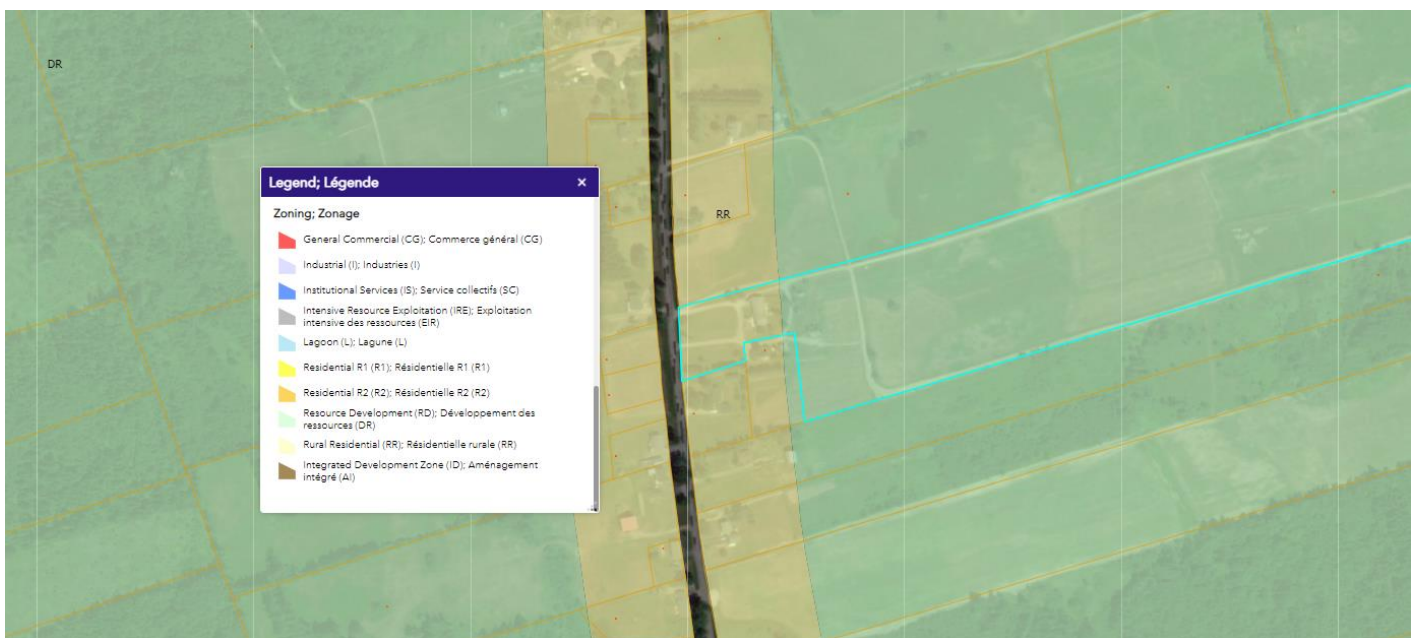
as the requested variances are reasonable, desirable for the development of the properties, and are in general conformity with the Rural Plan. / *car les dérogations demandées sont raisonnables, souhaitables pour l'aménagement des propriétés, et sont en conforme général avec le plan rural.*

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.*

chemin Memramcook East Road (PID/NID 00911834 & 70208004)
 Village of Memramcook
 Date: 10/5/2021



Zoning Map / Carte de Zonage



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

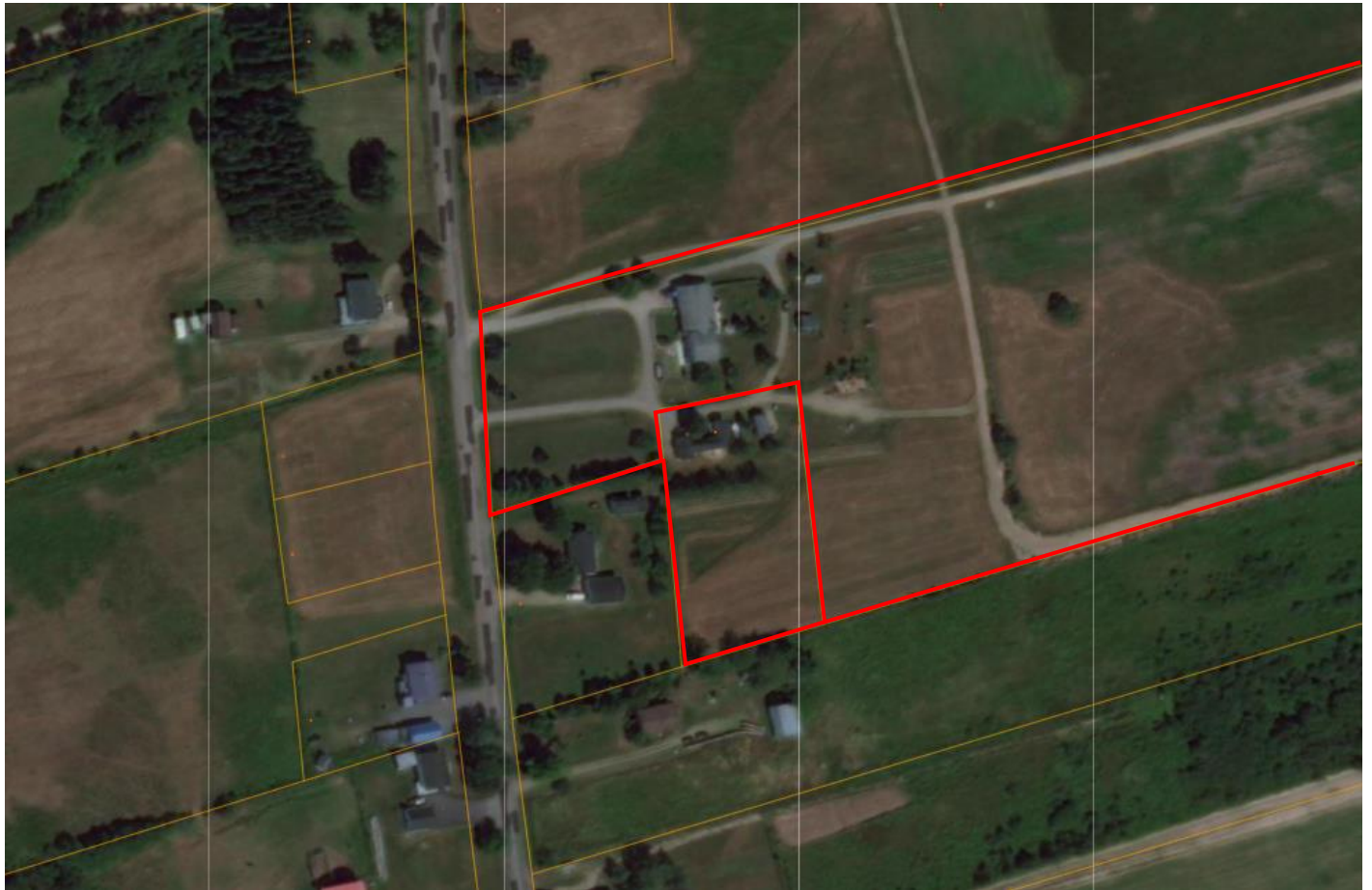
Shediac
 815A rue Bombardier Street
 Route 15, Exit/sortie 37
 Shediac, NB E4P 1H9
 Tel/tél : 506-533-3637

Sackville
 112 rue Main Street
 Unit/unité C
 Sackville, NB E4L 0C3
 Tel/tél : 506-364-4701

Aerial Map / Carte Aérienne



Aerial Map 2 / Carte Aérienne 2



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

