

**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

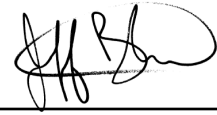
File number / Numéro du fichier : 21-2187

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 / Requérant :

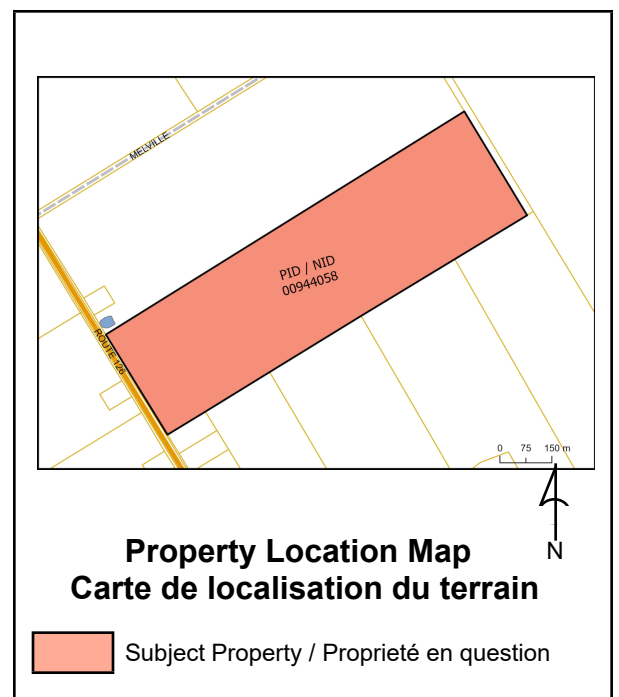
Hopper Development Ltd.

Landowner / Propriétaire :

Hopper Development Ltd.

Proposal / Demande :

Variance to reduce the required width of a remnant lot on a tentative subdivision plan from 54+ meters to 48 meters. / *Dérogation visant à réduire la largeur requise d'un lot restant sur un plan provisoire de lotissement de 54+ mètres à 48 mètres.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 00944058

Lot Size / Grandeur du lot: 41.94 hectares

Location / Endroit :

Route 126, LSD Moncton

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

Agricultural (A) / *Agriculture (A)*

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

Usage des environs : Résidentiel et terres vacantes

Surrounding Zoning: Agricultural (A)

Zonage des environs : Agriculture (A)

Municipal Servicing / Services municipaux:

None / *Aucun*

Policies / Politiques

Greater Moncton Planning Area Rural Plan / Règlement du plan rural du secteur d'aménagement du Grand Moncton

Residential Uses / Usages résidentiels

Proposals / Propositions

6(1) It is proposed to provide for residential development in areas suitable for communal or on-site water and septic service systems / *Il est proposé de prévoir des aménagements résidentiels dans les secteurs où peuvent être installés des systèmes de fosses septiques et d'eau individuels ou collectifs.*

6(2) It is proposed to permit residential development only on lots that have Department of Environment and Local Government and Department of Health and Wellness approvals as required. / *Il est proposé d'autoriser les aménagements résidentiels uniquement sur les lots qui ont été approuvés par le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux et par le ministère de la Santé et du Mieux-être au besoin.*

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

Provincial Subdivision Regulation - Community Planning Act / Règlement provincial sur le lotissement - Loi sur l'urbanisme

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

This file was internally reviewed and discussed among staff. / *Ce dossier a été examiné et discuté avec le personnel à l'interne.*

Discussion

Introduction / Introduction

On September 27th, a tentative subdivision plan was submitted by Hopper Development Ltd. on Route 126 in the LSD of Moncton. The purpose of the application was to create five lots for building purposes (Lots 21-01, 21-02, 21-03, 21-04, and 21-05), while leaving a larger remnant lot to PID 00944058. Lots 21-01 to 21-05 will meet all provisions set forth by the subdivision by-law and are outside the scope of this variance. The remnant lot, on the other hand, will be serviced by two separate future accesses measuring 24 meters each in width (total width = 48 meters). Considering that the total frontage allotted by the future accesses is under the minimum requirements established by the Subdivision Regulation, a variance is required. As such, the applicant is requesting the following variance; / *Le 27 septembre, un plan provisoire de lotissement a été soumis par Hopper Development Ltd. sur Route 126 dans le DSL de Moncton. L'intention de la demande est de créer cinq lots à des fins de construction (Lots 21-01, 21-02, 21-03, 21-04, et 21-05) en laissant un lot restant plus large au NID 00944058. Les lots 21-01 et 21-05*

répondront à toutes les dispositions décrites dans l'arrêté de lotissement et sont en dehors de la portée de cette dérogation. En revanche, le lot restant sera desservi par deux accès futurs qui mesureront 24 mètres chacun en largeur (largeur totale = 48 mètres). En considérant que la façade totale allouée par les accès futurs est dessous des exigences minimales établies par le Règlement sur le lotissement, une dérogation est requise. À cet effet, le requérant a fait une demande pour la dérogation suivante :

1. Variance to reduce the required width of a remnant lot on a tentative subdivision plan from 54+ meters to 48 meters. / Dérogation visant à réduire la largeur minimale requise sur un plan de lotissement provisoire de 54+ mètres à 48 mètres.

When assessing the basis of a variance, the Community Planning Act established the following criteria, or test: / Lors de l'évaluation d'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 des lots sans les services d'eau municipale et d'égouts sont les suivants : une largeur de 54 mètres, une profondeur de 38 mètres et une superficie d'au moins 4000 mètres carrés. L'intention de ces dimensions minimales est faite pour contrôler la forme du lot et la forme, ainsi que permettre assez d'espace pour sa fin prévue et des services sur-place (puits et système septique).

In this case, the two 24-meter wide corridors will provide access to the remnant lot from Route 126. The depth and area of the remnant lot are significantly larger than the minimum requirements established by the Provincial Subdivision Regulation and is therefore reasonable to expect that the lot can accommodate its intended uses and on-site services. Approval of this request will simply allow the applicant to create Lots 21-01 to 21-05 as proposed today, with the intentions of upgrading the future accesses to public streets in the future. / Dans ce cas, les deux corridors de 24 mètres donneront un accès au lot restant à partir de la Route 126. La profondeur et la superficie du lot restant sont beaucoup plus larges que les exigences minimales établies par le Règlement provincial sur le lotissement pour un terrain, et sont donc raisonnables à s'attendre que le lot puisse accommoder ses usages prévus et ses services sur-place. L'approbation de cette demande permettra tout simplement au requérant de créer les lots 21-01 à 21-05 tels que proposés aujourd'hui, avec les intentions de convertir les accès futurs en rues publiques dans l'avenir.

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

Staff are of the opinion that the proposed subdivision plan does not compromise the future development of the property. It is reasonable to expect that the future accesses can be upgrade to public streets and contribute to the future development of the site. / Le personnel est d'avis que le plan de lotissement proposé ne compromet pas le développement futur de la propriété. Il est raisonnable à s'attendre que les accès futurs puissent être convertis en rues publiques et qu'ils peuvent contribuer au développement futur du site.

It is also worth noting that a sight distance report was submitted as part of this application. The sight distance report indicated sufficient visibility as per the Department of Transportation's safety standards. / De plus, il est important de souligner qu'un rapport de distance du site a été soumis dans le cadre de la demande. Le rapport de distance du site a indiqué une visibilité suffisante selon les normes de sécurité du ministère des Transports.

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 remnant lot is large enough to accommodate an on-site septic system and provides sufficient visibility from the road, Staff are confident that the requested variance maintains the general intent and purpose of the Rural Plan. / 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 usages prévus. Considérant que le lot restant est assez large pour accommoder un système septique sur place et permettre une visibilité suffisante de la route, le personnel est convaincu que la dérogation demandée maintient l'intention générale et l'objectif du Plan rural.

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 au moment 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

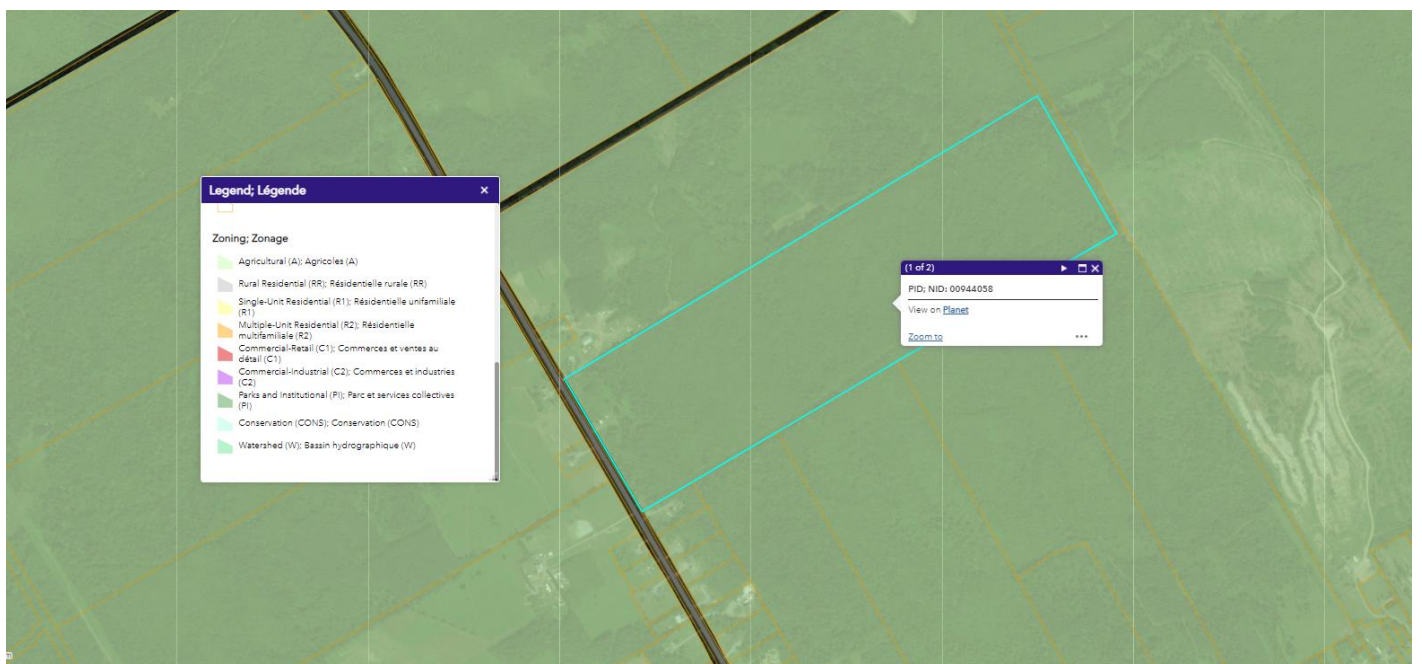
Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee approves the variance to reduce the required width of a remnant lot on a tentative subdivision plan from 54+ meters to 48 meters as shown on the Hopper Subdivision Plan (attached hereto), subject to the following conditions: / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud-Est APPROUVE la dérogation visant à réduire la largeur requise d'un lot restant sur un plan de lotissement provisoire de 54+ mètres à 48 mètres comme montré sur le plan de lotissement Hopper (joint en annexe), sujet aux conditions suivantes :*

-the portion of the lot having less than 54 meters in width be identified as a 'no build zone'. / *La partie du lot ayant moins de 54 mètres en largeur soit désignée 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.*



Zoning Map / Carte de Zonage



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

