

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, April 28, 2021 / Le mercredi 28 avril, 2021

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

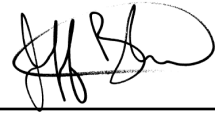
File number / Numéro du fichier 21-431

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 :

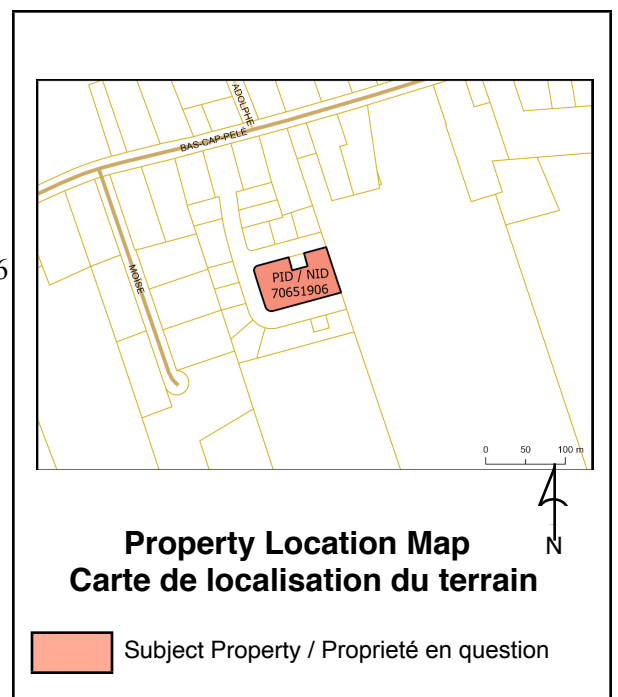
Jean-Michel Allain Z X R Storage Inc.

Landowner / Propriétaire :

Jean-Michel Allain Z X R Storage Inc.

Proposal / Demande :

Variance to reduce the minimum lot depth on a tentative subdivision plan for Lot 21-17 and the remaining remnant bearing PID 70651906 from 38 meters to 30 meters. // *Dérogation pour réduire la profondeur minimale du lot sur un plan de lotissement provisoire pour le lot 21-17 et le reste de la parcelle portant le PID 70651906 de 38 mètres à 30 mètres.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70651906

Lot Size / Grandeur du lot: 5,396.1 square meters

Location / Endroit :

rue Anna, Village de Cap-Pelé/ Village of Cap-Pelé

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

RD & SLR

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 & Vacant Lands

Surrounding Zoning: Resource Development (RD) & Rural Residential (RR)

Municipal Servicing / Services municipaux:

Municipal Sewer Services

Access-Egress / Accès/Sortie :

Anna Street & Frank Street

Policies / Politiques

Rural Plan of the Village of Cap-Pelé / *Plan rural du Village de Cap-Pelé*

3.0 RESIDENTIAL USES / *LES USAGES RÉSIDENTIELS*

3.1(1) The principle of the Council is to encourage residential development near the downtown area to promote a mix of uses and thus foster neighborhood life on a human scale. / *Le Conseil a pour principe d'encourager le développement résidentiel à proximité du centre-ville afin d'encourager une mixité des usages et ainsi encourager une vie de quartier à l'échelle humaine.*

3.1(2) The principle of the Council is to promote residential density in areas that are served by the sanitary sewer system. / *Le Conseil a pour principe de promouvoir la densité résidentielle dans les endroits qui sont desservis par le système des égouts sanitaire.*

3.1(3) The principle of the Council is to promote various categories of housing in order to meet the needs of residents and allow members of the community to stay in Cap-Pelé throughout their lives. / *Le Conseil a pour principe de favoriser diverses catégories de logement afin de répondre aux besoins des résidents et permettre aux membres de la communauté de rester à Cap-Pelé tout au long de leur vie.*

* Please note that the Plan rural du Village de Cap-Pelé 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 du Village de Cap-Pelé 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.*

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

Rural Plan of the Village of Cap-Pelé / *Plan rural du Village de Cap-Pelé*

32.0 Where a proposed subdivision is to be serviced by a sewer system for public use, every lot shall 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 twenty-three metres, // *une largeur d'au moins vingt-trois mètres,*

(b) a depth of at least thirty-eight metres, and // *une profondeur d'au moins trente-huit mètres, et*

(c) an area of at least six hundred and ninety square metres. // *une superficie d'au moins six cent quatre-vingt-dix mètres carrés.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff contacted the Villages Chief Administrative Officer for comments // *Le personnel a communiqué avec le directeur général des villages pour obtenir des commentaires.*

The Chief Administrative Officer had no objections to this request. // *Le directeur général n'a pas d'objection à cette demande.*

Discussion

In 2019, a tentative subdivision plan was submitted by J. R. Daigle Surveys to create two public roads (Anna Street and Frank Street), as well as lots for future development (Lots 19-1000, 19-1001 & 19-1002), in the Village of Cap-Pelé. At the time the tentative plan was originally submitted, it was subject to the previous Rural Plan which imposed the following minimum dimensions for lots to be serviced by a public sanitary system: a width of 23 meters, a depth of 30 meters, and an area of at least

690 square meters. Today, the applicant is proposing to subdivide a portion of Lot 19-1000 for building purposes (Lot 21-17), while at the same time leaving a remnant lot for PID 70651906. However, because the previous Rural Plan has since been repealed and replaced by the current regulation, the application is subject to a minimum depth of 38 meters; triggering the need for a variance. // *En 2019, un plan de lotissement provisoire a été soumis par J. R. Daigle Surveys pour créer deux voies publiques (rue Anna et rue Frank), ainsi que des lots pour un développement futur (lots 19-1000, 19-1001 et 19-1002), dans le village de Cap-Pelé. Au moment où le plan provisoire a été soumis, il était assujéti au plan rural précédent qui imposait les dimensions minimales suivantes pour les lots devant être desservis par un système sanitaire public : une largeur de 23 mètres, une profondeur de 30 mètres et une superficie d'au moins 690 mètres carrés. Aujourd'hui, le demandeur propose de subdiviser une partie du lot 19-1000 à des fins de construction (lot 21-17), tout en laissant un reste de lot pour le PID 70651906. Toutefois, comme le plan rural précédent a été abrogé et remplacé par le règlement actuel, la demande est soumise à une profondeur minimale de 38 mètres, ce qui rend nécessaire une dérogation.*

In the context of evaluating a variance, the Community Planning Act establishes the following criteria, or test, to justify the need for a variance. // *La Loi sur l'urbanisme prévoit les critères suivants aux fins de l'évaluation d'une demande de dérogation :*

1. Is it reasonable? // Est-elle raisonnable?

The minimum dimensions for lots with municipal sewer services are as follows: a width of 23 meters, a depth of 38 meters, and an area of at least 690 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 (a private well in this case). // *Les dimensions minimales des lots dotés de services d'égouts municipaux sont les suivantes : une largeur de 23 mètres, une profondeur de 38 mètres et une superficie d'au moins 690 mètres carrés. L'objectif de ces dimensions minimales est de contrôler la superficie et la forme des lots, ainsi que de fournir suffisamment d'espace pour l'utilisation prévue et les services sur place (un puits privé dans ce cas).*

Lot 21-17 and the remaining remnant will meet all provisions set forth by the Rural Plan, with exception to the lots depth (proposed depth = 30 meters). As mentioned above, the purpose of maintaining a depth of 38 meters is to provide separation between dwellings and to allow sufficient space for an on-site well without impeding on neighboring properties. However, considering that the request is minor in nature and that the original subdivision plan was approved under the old regulation, Staff are confident that the proposed lot and future lots can be used for their intended purpose. // *Le lot 21-17 et le reste du terrain seront conformes à toutes les dispositions du plan rural, à l'exception de la profondeur des lots (profondeur proposée = 30 mètres). Comme nous l'avons mentionné plus haut, le maintien d'une profondeur de 38 mètres a pour but d'assurer une séparation entre les habitations et de permettre un espace suffisant pour un puits sur place sans nuire aux propriétés voisines. Toutefois, comme la demande est de nature mineure et que le plan de lotissement initial a été approuvé en vertu de l'ancien règlement, le personnel est convaincu que le lot proposé et les lots futurs peuvent être utilisés aux fins prévues.*

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

Staff are confident that the variance is not compromising the future development of the lot or any future lots related to PID 70651906 by reducing the minimum depth from 38 meters to 30 meters. That is, based on the preceding, the proposed new lots will be generally compatible with the existing lot fabric and character of the surrounding area. With this in mind, staff is of the opinion that this request is desirability for the future development of the property. // *Le personnel est convaincu que la dérogation ne compromet pas l'aménagement futur du lot ou de tout autre lot futur lié au PID 70651906 en réduisant la profondeur minimale de 38 mètres à 30 mètres. Donc, d'après ce qui précède, les nouveaux lots proposés seront généralement compatibles avec les lots existants et le caractère de la zone environnante. Dans cette optique, le personnel est d'avis que cette demande est souhaitable pour le développement futur de la propriété.*

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 with the proper infrastructures for the uses intended. The remnant and new lot both meet the minimum guidelines for on-site services and access; therefore, the intent of the Rural Plan is met. // *Le plan rural vise à permettre le développement résidentiel et les lotissements dans les régions disposant des infrastructures appropriées pour les utilisations prévues. Le lot restant et le nouveau lot répondent tous deux aux lignes*

directrices minimales en matière de services et d'accès sur place; l'intention du plan rural est donc respectée.

Public Notice / Avis public

A public notice was sent to property owners within a 60-meter radius of the subject property on April 14th. // *Un avis a été envoyé aux propriétaires des lot dans un rayon de 60 mètres autour du lot concerné sur le 14 avril.*

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

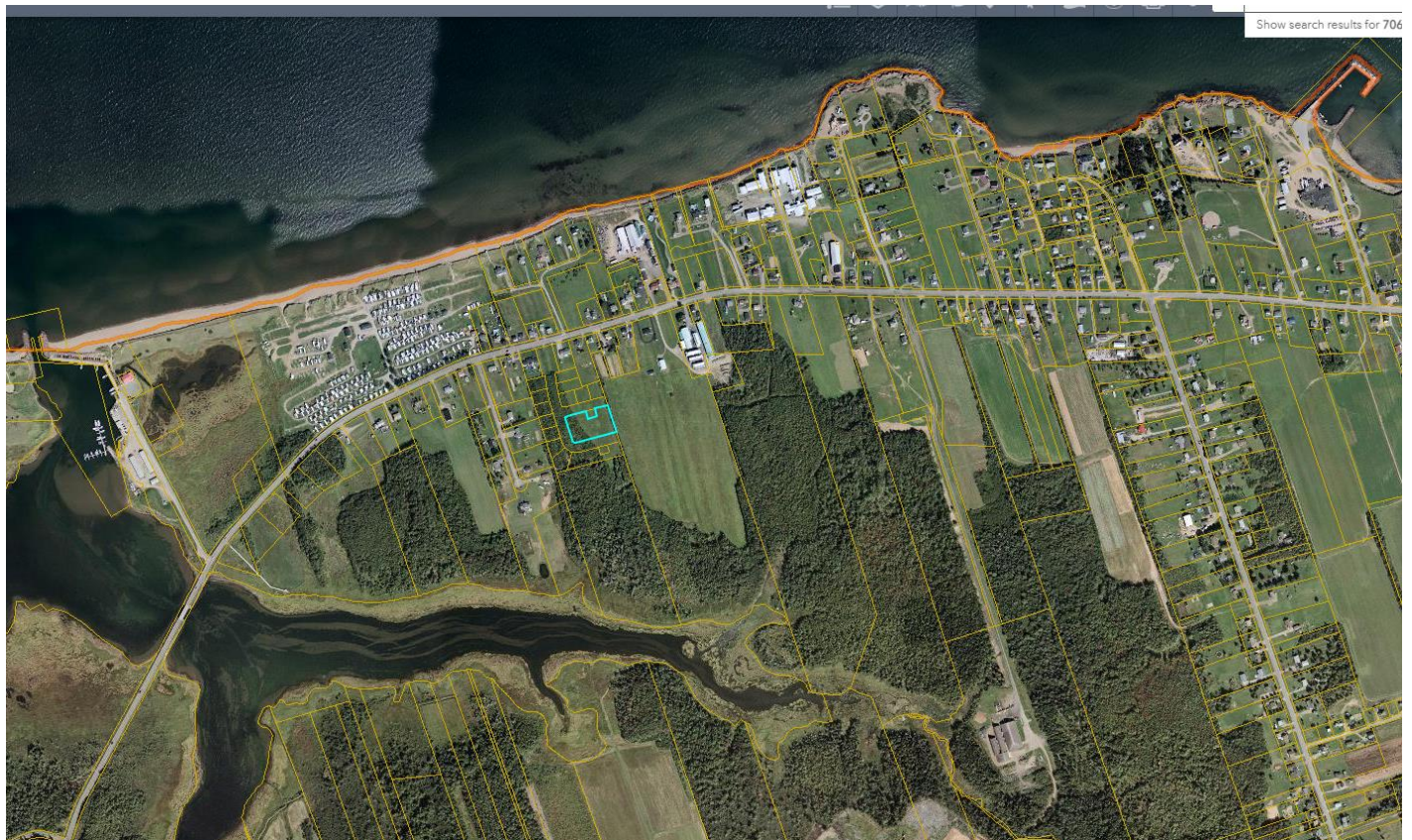
Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVES the request to decrease the depth of Lot 21-17 and Lot 19-1000 on a tentative subdivision plan from 38 meters to 30 meters as the request is reasonable and maintains the integrity of the subdivision plan that was originally approved. // *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision et d'ajustement de la planification du Sud-Est APPROUVE la demande visant à réduire la profondeur des lots 21-17 et 19-1000 d'un plan de lotissement provisoire de 38 mètres à 30 mètres, car la demande est raisonnable et maintient l'intégrité du plan de lotissement initialement approuvé.*

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



Subdivision Plan / Plan de Lotissement

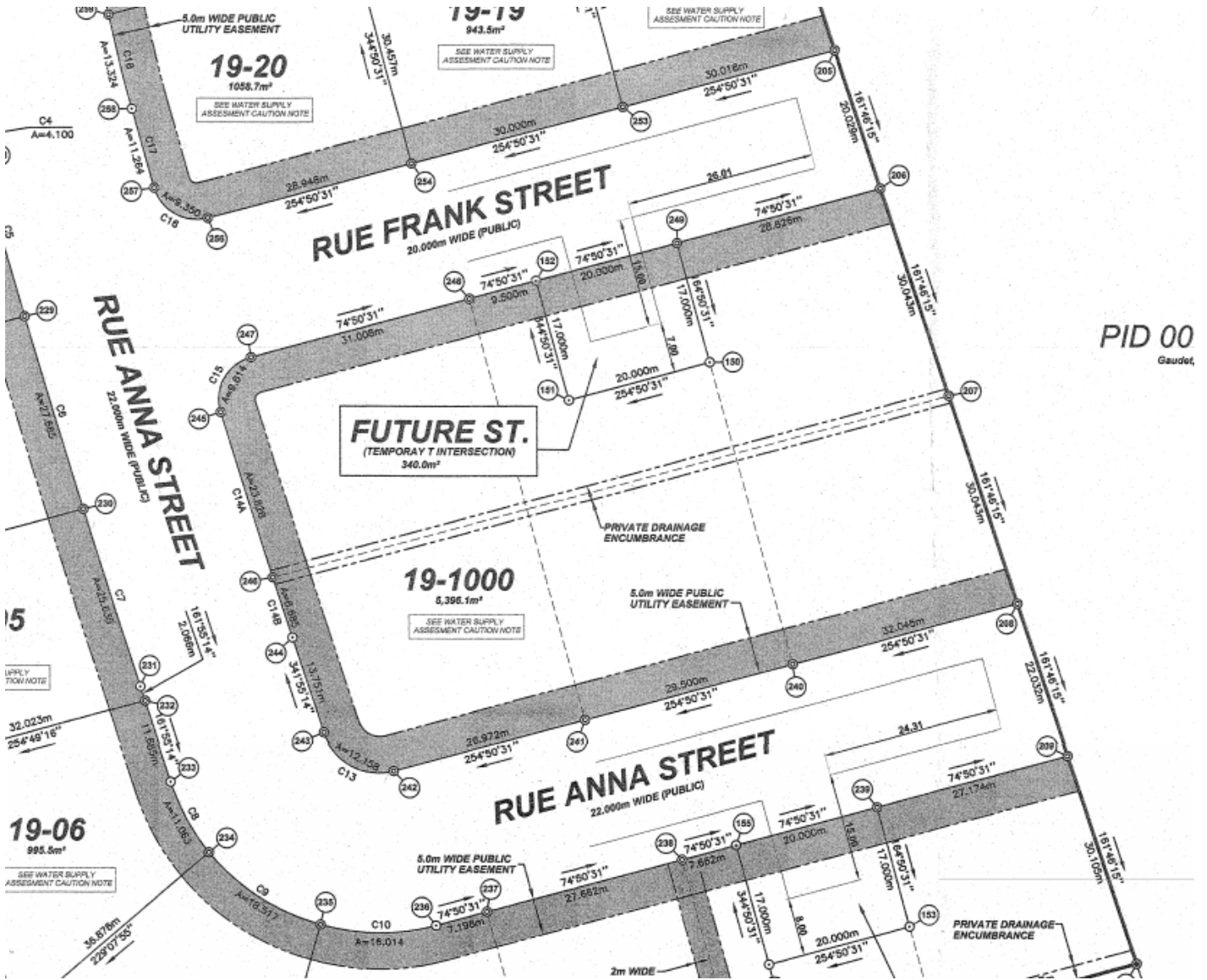


Moncton
1234 rue Main Street
Unit/unité 200
Moncton, NB E1C 1H7
Tel/tél : 506-382-5386

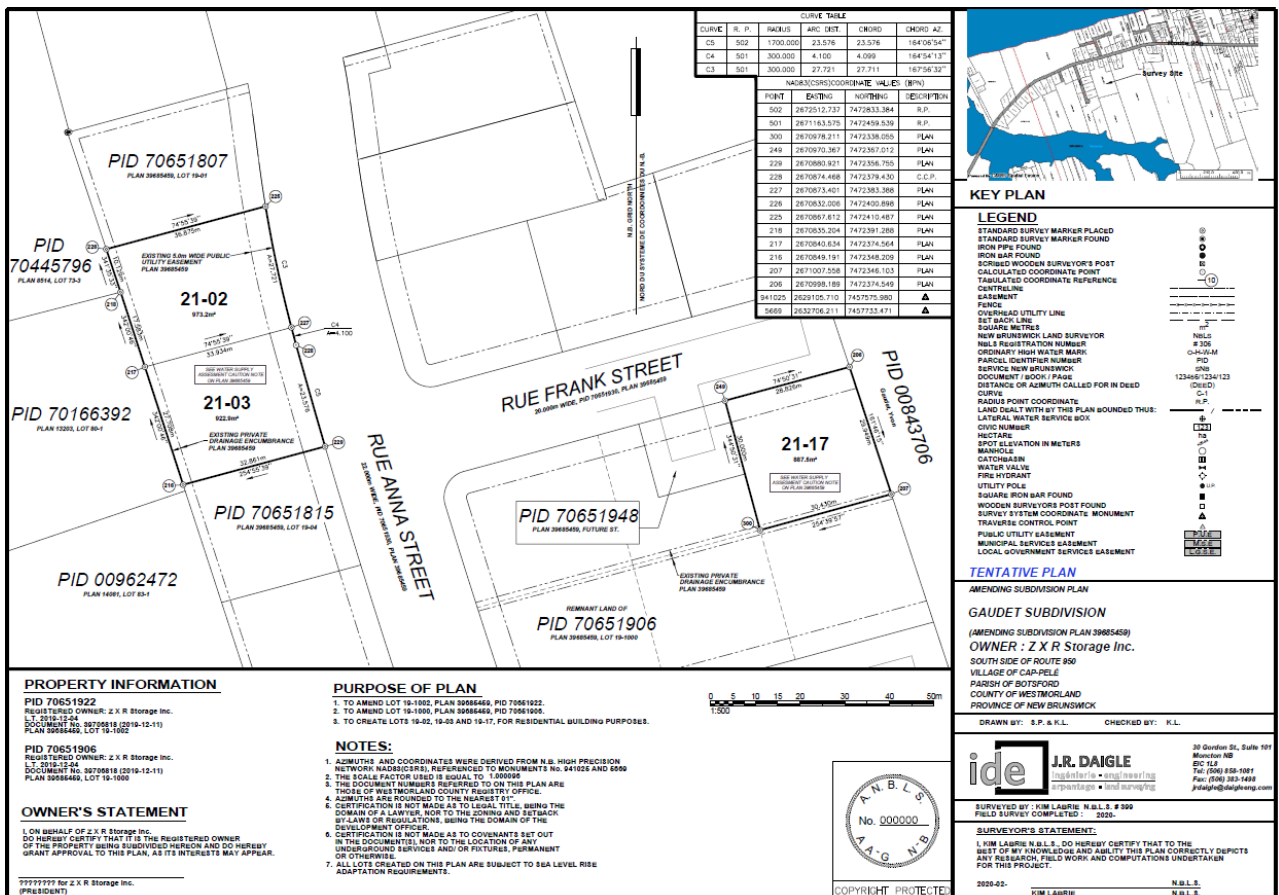
Shediac
815A rue Bombardier Street
Route 15, Exit/sortie 37
Shediac, NB E4P 1H9
Tel/tél : 506-533-3637

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

Subdivision Plan (close up) / Plan de Lotissement (vue de proche)



Site Plan / Plan de Localisation



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