

**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

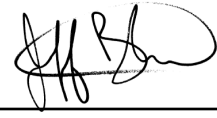
File number / Numéro du fichier 21-450

From / De :



Phil Robichaud
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau
Development Officer / Agent
d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

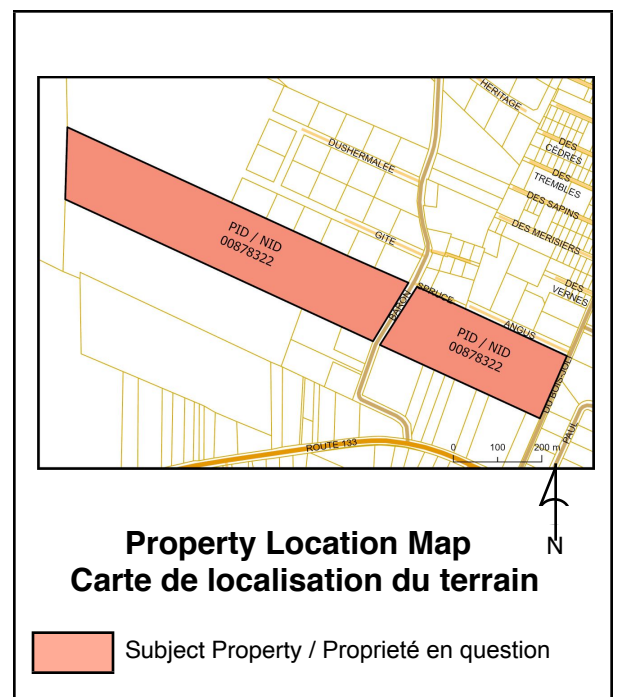
Michelle Little Eight Plus One Enterprises Ltd

Landowner / Propriétaire :

Michelle Little Eight Plus One Enterprises Ltd

Proposal / Demande :

Variance request to reduce the minimum width of three lots to 24 meters (lot 21-7, 21-8 and the remnant lot) / *Demande de dérogation pour réduire la largeur minimale de trois lots à 24 mètres (lot 21-7, 21-8 et le lot restant)*



Site Information / Information du site

PID / NID: 00878322

Lot Size / Grandeur du lot: 11.55 hectares (28.5 acres)

Location / Endroit :

Baron Road and Du Bois-Joli Avenue , Communauté Rurale Beaubassin-Est

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

Coastal Residential (CR); Résidentielle côtière (RC)

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

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding uses: single dwelling units / usages des environs : habitations unifamiliales

Surrounding zoning: Coastal Residential (CR) / Zonage des environs : Résidentielle côtière (RC)

Municipal Servicing / Services municipaux:

None / Aucn

Access-Egress / Accès/Sortie :

chemin Baron Road and/et allée Du Bois Joli Avenue

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 Beaubassin-est 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

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 / *6(4) 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, / *a) une largeur minimale de cinquante-quatre mètres,*
(b) a depth of at least thirty-eight metres, and / *b) une profondeur minimale de trente-huit mètres, et*
(c) an area of at least four thousand square metres. / *c) une superficie minimale de quatre mille mètres carrés.*

Plan rural de la Communauté rurale Beaubassin-est

Lot dimensions / *Dimensions des lots*

10.2 (5) Lots served by a private wastewater network must be approved by the Ministry of Health or the Environment and must have; / *10.2(5) Les lots desservis par un réseau privé d'eau usée doivent être approuvés 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 that is not used for residential purposes: / *a) dans le cas d'une habitation unifamiliale ou d'un bâtiment ou d'une construction qui ne sert pas à des fins résidentielles:*

- i. a minimum width of 54 meters opening onto a public street or an access meeting the standards of this decree, and / *i. une largeur minimale de 54 mètres donnant sur une rue publique ou un accès rencontrant les standards du présent arrêté, et*
- ii. a minimum depth of 38 meters, / *ii. une profondeur minimale de 38 mètres,*
- iii. a minimum area of 4,000 square meters, and / *iii. une superficie minimale de 4 000 mètres carrés, et*
- iv. approval from the Ministry of Health; and / *iv. l'approbation du Ministère de la Santé; et*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Chief Administrative Officer and Clerk : "I have no comments to provide regarding this request." / *Directeur général et Greffier a été consulté : « Je n'ai aucun commentaire à fournir concernant cette demande. »*

Public utility representatives were consulted (NB Power, Rogers, and Aliant). This is a common practice for any subdivision plan for their comments on the proposed public utility easement along the existing roads. / *Des représentants des services publics ont été consultés (Énergie NB, Rogers et Aliant). C'est une pratique courante pour tout plan de lotissement pour leurs commentaires sur la servitude d'utilité publique proposée le long des routes existantes.*

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

Discussion

A subdivision plan prepared by G.J. Desprès & Assoc. (1995) LTD titled Eight Plus One Entreprises LTD Subdivision was submitted on April 7, 2021. The existing lot has a surface area of 11.55 hectares. The existing lot is divided into two sections by the Baron Road. The section of the lot that is on the east side of Baron has frontage on two streets, Du Bois Joli Avenue and Baron Road. Both streets are publicly owned and maintained roads by the Department of Transportation and Infrastructure. There is a small section of a mapped wetland that encroaches the lot to the far West, but this wetland is far from the proposal and does not affect the layout of the lots. / *Un plan de lotissement préparé par G.J. Desprès & Assoc. (1995) LTD. intitulé Eight Plus One Entreprises LTD Subdivision a été déposé le 7 avril 2021. Le lot existant a une superficie de 11,55 hectares. Le lot existant est divisé en deux sections par le chemin Baron. La section du terrain qui se trouve du côté est de Baron a une façade sur deux rues, l'avenue Du Bois Joli et le chemin Baron. Les deux rues sont des routes publiques et entretenues par le ministère des Transports et de l'Infrastructure. Il y a une petite section d'une zone humide cartographiée qui empiète sur le terrain à l'extrême ouest, mais cette terre humide est loin de la proposition et n'affecte pas la disposition des lots.*

The subdivision plan intends to create 8 residential lots. Lots 21-1 to lot 21-6 are all respecting the minimum lot requirements and are outside the scope of this variance. Lot 21-7, lot 21-8 and the remnant lot are being proposed with 24 meters wide corridors that open to a larger section. These lots are called "flag lots". The minimum lot width is 54 meters. Because the width of the lot at the street is 24 meters

for the three proposed flag lots, a variance is required. / *Le plan de lotissement prévoit la création de 8 lots résidentiels. Les lots 21-1 au lot 21-6 respectent tous les exigences minimales de lot et sortent de la portée de cette dérogation. Le lot 21-7, le lot 21-8 et le lot restant sont proposés avec des couloirs de 24 mètres de large qui s'ouvrent sur une plus grande section. Ces lots sont appelés «lots de drapeau». La largeur minimale du lot est de 54 mètres. Étant donné que la largeur du lot à la rue est de 24 mètres pour les trois lots en drapeau proposés, une dérogation est requise.*

In the context of evaluating a variance, the Community Planning Act requires to evaluate if the variance is reasonable, if the variance is minor, if the variance is desirable for the development of the land, if the variance follows the intent of the regulation and if the variance follows the intent of the Rural Plan. / *Dans le cadre de l'évaluation d'une dérogation, la Loi sur l'urbanisme exige d'évaluer si la dérogation est raisonnable, si la dérogation est mineur, si la dérogation est souhaitable pour l'aménagement du terrain, si la dérogation suit l'intention du règlement et si la dérogation suit l'intention du plan rural.*

The intent behind creating the 24 meters corridor is to allow the possibility to develop streets on the larger section of the lot that is further from the road. In this subdivision, three 24 meters corridors are being proposed, which is now the minimum width for new roads. A surveyor report for sight distance visibility was also supplied with the application confirming that the visibility from the 24 meters corridor is sufficient for a new access. The larger section of the lots that are further away from the street are all meeting the minimum lot requirements. / *L'intention derrière la création du corridor de 24 mètres est de permettre la possibilité d'aménager des rues sur la plus grande section du terrain qui est plus éloignée de la route. Dans ce lotissement, trois corridors de 24 mètres sont proposés, ce qui est maintenant la largeur minimale pour les nouvelles routes. Un rapport d'arpenteur pour la visibilité à distance de vue a également été fourni avec l'application confirmant que la visibilité du couloir de 24 mètres est suffisante pour un nouvel accès. La plus grande section des lots qui est plus éloignée de la rue satisfait toutes les exigences minimales du lot.*

Because of the above mention reasons, the staff is of the opinion that the variance request is reasonable, in general conformity with the regulation and in general conformity with the Rural Plan policies. / *Pour les raisons mentionnées ci-dessus, le personnel est d'avis que la demande de dérogation est raisonnable, en conformité générale avec le règlement et en conformité générale avec les politiques du plan rural.*

Public Notice / Avis public

Notices were sent April 14, 2021 to all neighbouring properties within 60 meters / *Le 14 avril 2021, on a envoyé des avis à tous les propriétaires voisins situés à moins de 60 mètres de la propriété en question.*

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*

Recommendation / Recommandation

That the variance request by Michelle Little on behalf of Eight Plus One for a variance to reduce the minimum required width of lot 21-7, lot 21-8 and the remnant lot to 24 meters on the subdivision plan titled Eight Plus One Entreprises LTD. Subdivision prepared by G.J. Desprès & Assoc. (1995) with the job number 2019-058B, located on Baron Road and Du Bois Joli Alley in the Rural Community of Beaubassin-East and known as PID 00878322 be APPROVED with the following condition because the variance request, is reasonable, respects the policies of the Rural Plan and it does not compromise the intent of the subdivision regulation. / Que la demande de dérogation de Michelle Little au nom de Eight Plus One pour une dérogation afin de réduire la largeur minimale requise du lot 21-7, du lot 21-8 et du lot restant à 24 mètres sur le plan de lotissement intitulé Eight Plus One Entreprises LTD. Subdivision préparée par G.J. Desprès & Assoc. (1995) avec le numéro de travail 2019-058B, situé sur le chemin Baron et l'allée du Bois Joli dans la Communauté rurale de Beaubassin-Est et connu sous le NID 00878322 soit APPROUVÉE avec la condition suivante car la demande de dérogation, est raisonnable, respecte les politiques de le plan rural et il ne compromet pas l'intention du règlement de lotissement.

1. That the portions of the lots with a width less than 54 meters clearly indicate a “no build zone” / *Que les portions des lots avec une largeur moins que 54 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.

chemin Baron Road / allé Du Bois Joli Alley (PID/NID 00878322)
Communauté rurale de Beaubassin-est / Beaubassin East Rural Community

Date: 4/12/2021

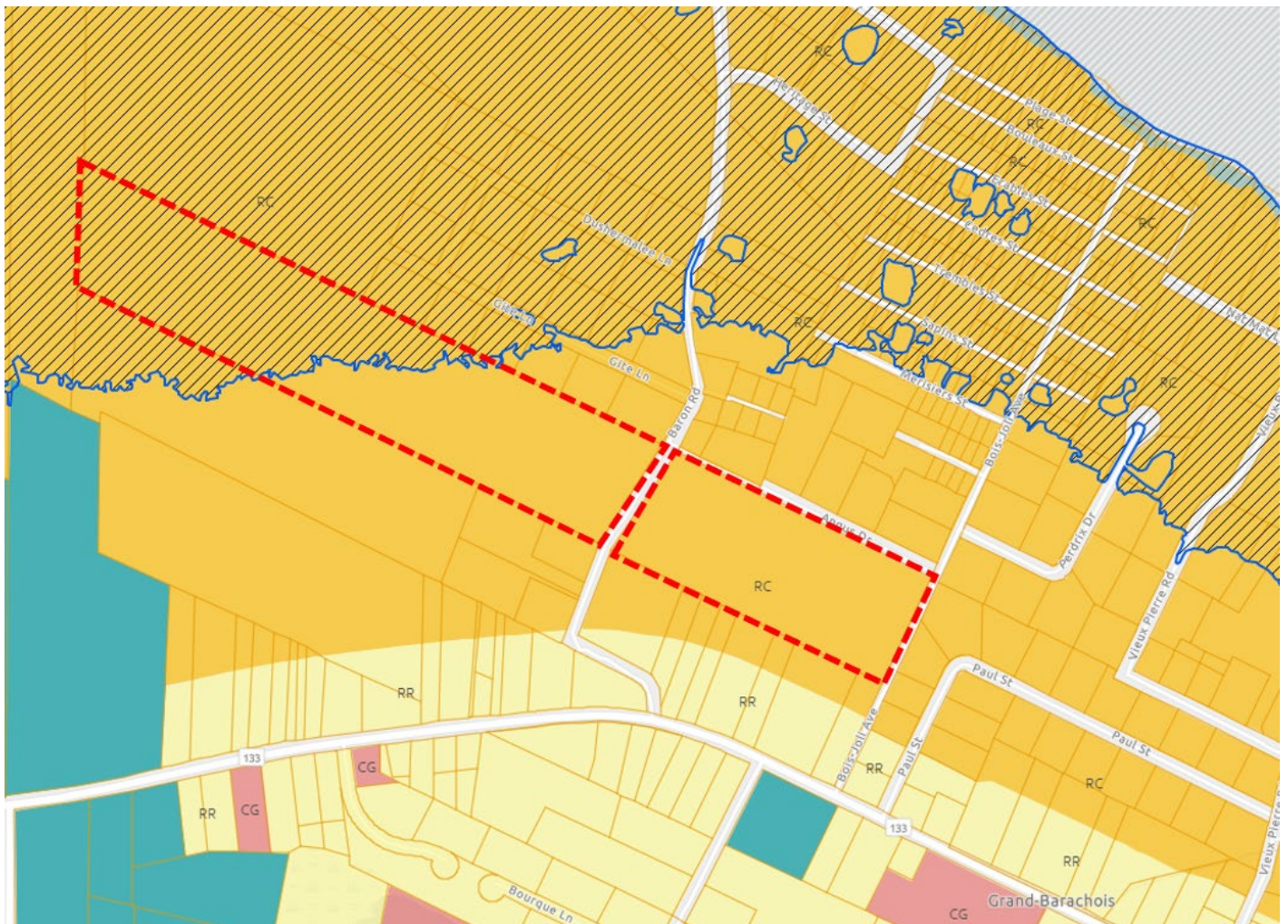


Moncton
1234 rue Main Street
Unit/unité 200
Moncton, NB E1C 1H7
Tel/tél : 506-382-5386

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



Aerial map / Carte aérienne



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

Date: Sept. 17/19
 Subdivision Name: EIGHT PLUS ONE ENTERPRISES LTD.
 Parish: Shediac County: Westmorland D.O.T. Map Sheet No. B320
 Purpose of Plan: to create Lots 19-1 to 19-8 (inclusive) for Building purposes.

Intersecting Road Name or Number: _____
 Description of Intersecting Road Condition: Baron Rd.
Chipseal

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>24m Private Rd.</u>				Access 2 Description:				
				Residential <input type="checkbox"/>				Residential <input type="checkbox"/>			
				Other <input checked="" type="checkbox"/>				Other <input type="checkbox"/>			
		Sight Distance: Adequate <input checked="" type="checkbox"/> Inadequate <input type="checkbox"/>				Sight Distance: Adequate <input type="checkbox"/> Inadequate <input type="checkbox"/>					
		Existing <input type="checkbox"/>				Existing <input type="checkbox"/>					
		Stopping		Intersection		Stopping		Intersection			
		L	R	L	R	L	R	L	R		
<u>50</u>	<u>65</u>										
60	85			<u>150</u>	<u>115</u>	<u>150</u>	<u>115</u>				
70	110										
80	140										
90	170										
100	210										

Inadequate sight distance caused by: _____
 Suggestions for improving sight distance: _____

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

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

Comments: The existing driveway along the 24m Private Access on Baron Rd. intersect the Baron Rd. at a location that does not negatively impact the traffic movement. Therefore, the existing driveway along Baron Rd. is acceptable. The note for D.O.T. should be on the face of the plan.
 Inspector: [Signature]