

**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 21-631

From / De :



Jeff Boudreau

Development Officer / Agent
d'aménagement

Reviewed by / Révisé par :



Phil Robichaud

Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

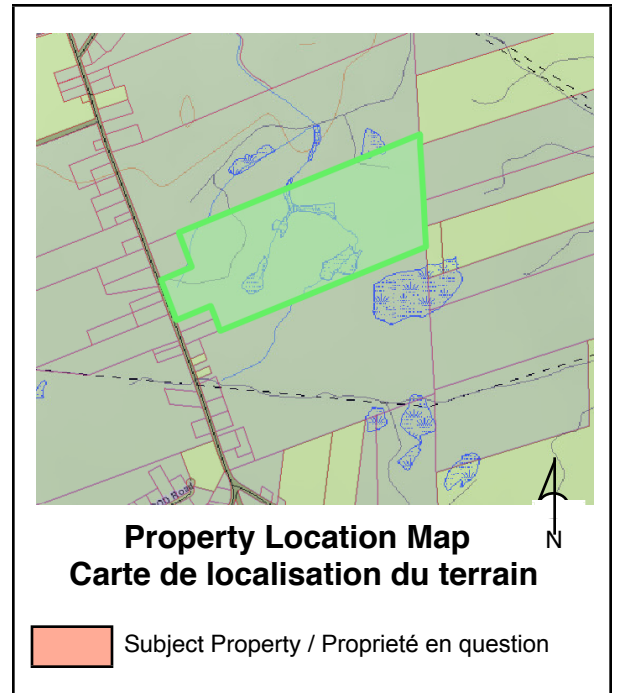
WSP

Landowner / Propriétaire :

Derek MacIntyre

Proposal / Demande :

to reduce the required lot width from 54m to 48m / *reduire la largeur d'un lot de 54m a 48m*



Site Information / Information du site

PID / NID: 00636126

Lot Size / Grandeur du lot: 40.5ha

Location / Endroit :

Pine Glen Rd., LSD Coverdale

Current Use / Usage présent :

vacant

Zoning / Zonage :

R2 and A

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

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Residential and rural land uses / Résidentiel et usage rural

Municipal Servicing / Services municipaux:

n/a

Access-Egress / Accès/Sortie :

Pine Glen road

Policies / Politiques

Greater Moncton Planning Area Rural Plan Regulation - Community Planning Act. / Règlement du plan rural du secteur d'aménagement du Grand Moncton - Loi sur l'urbanisme.

Residential Uses / Usages résidentiels

Policy / Principe

5 It is a policy to conserve the rural residential nature within the area of the Regulation by considering existing residential uses and historical developments. / *En principe, il faut sauvegarder le caractère résidentiel rural du secteur visé par le règlement, tout en tenant compte des usages résidentiels et des aménagements historiques actuels.*

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.*

Resource Uses / Usages des ressources

Policy / Principe

11 It is a policy to conserve the land-based resources within the area of the Regulation by coordinating development with existing rural traditions. / *En principe, les ressources terrestres doivent être conservées dans le secteur visé par le règlement par l'harmonisation de l'aménagement avec les traditions rurales.*

Proposals / Propositions

12(2) It is proposed to permit residential-low density and residential high-density zone uses within the agricultural zone on lands meeting the requirements for such developments / *Il est proposé d'autoriser, dans une zone résidentielle à faible densité et à forte densité, des usages de la zone agricole sur les terrains qui répondent aux critères pour de tels aménagements.*

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

Greater Moncton Planning Area Rural Plan Regulation - Community Planning Act. // Règlement du plan rural du secteur d'aménagement du Grand Moncton - Loi sur l'urbanisme.

Lot Sizes / Dimensions des lots

34(4) Where a lot is not serviced by a sewer system for public use, the lot // *34(4) Les lots non desservis par un réseau public d'égout*

(a) shall have and contain // *doivent avoir*

(i) a width of at least 54 metres, // *une largeur minimale de 54 mètres,*

(ii) a depth of at least 38 metres, and // *une profondeur minimale de 38 mètres,*

(iii) an area of at least 4,000 square metres; and // *une superficie minimale de 4 000 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

on April 7th an application was received to subdivide this property into two new building lot and leaving a remnant with two access corridors each being 24m wide. / *le 7 avril une demande a été reçu pour lotir le terrain et créé deux nouveau lot et laisser un restant qui a deux corridor d'accès chacun avec 24m de largeur.*

When creating a flag lot the intent is to allow development at the back of the property without preventing the corridor from being upgraded to a public street which would allow for further development in the future. / *Quand on crée un lot en drapeau l'objectif est de permettre du développement sur la portion arrière du terrain sans enlever la possibilité de améliorer ces accès a des rue publique dans le future pour permettre d'autre développement avec le restant du terrain.*

In this case the two access meet the minimum width of 24m for a public street and also meet site distance requirements, as well as the separation distance between street. It is therefore reasonable to expect that these two access can be upgraded to a public street in the future. / *Dans ce cas les deux accès on 24m de largeur ce qui rencontre la largeur minimal d'une rue publique ainsi que les lignes de visibilité, et la distance minimal entre les rues. Il est donc raisonnable de s'attendre que les accès pourront être convertie a des rues publiques dans le future.*

As previously noted flag lots allow for the development of the land at the back of a property and by including a no build zone the developable portion of the lot meets all requirements of the regulation for a building lot. / *Tel discuter, un lot en drapeau permet le développement en arrière des terrain et en incluant une zone de non construction et la portion du terrain que reste a développer rencontre tout les exigence pour un nouveau lot*

Taking this into consideration staff is of the opinion that the variance request is reasonable, and in general conformity with the regulation. / *prenant ceci en considération, le personnel pense que cette dérogation est raisonnable, et en conformité avec la réglementation.*

Public Notice / Avis public

A public notice was sent to property owners within a 100 meter radius of the subject property // *Un avis a été envoyé aux propriétaires des lot dans un rayon de 100 mètres autour du lot concerné*

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 approve the variance to reduce the required lot width from 54m to 48m as shown on the MacIntyre & Weir subdivision plan attached as the variance is reasonable and in general conformity with the regulation, subject to the following condition; / *Le personnel recommande que le comité de révision de la planification du Sudest accepte la dérogation pour réduire la largeur d'un lot de 54m à 48m tel démontré sur le plan de lotissement MacIntyre & Weir ci joint parce que la dérogation est raisonnable et en conformité général avec la réglementation en vigueur, sujet aux conditions suivantes;*

1. the portion of the lot having less than 54m in width shall be identified on the face of the plan as a no build zone / *la portion du lot avec moins que 54m de largeur soit identifier sur le plan comme 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.*

