

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, May 26, 2021 / Le mercredi 26 mai, 2021

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

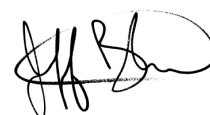
File number / Numéro du fichier 21-893

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 :

Felix Xavier

Landowner / Propriétaire :

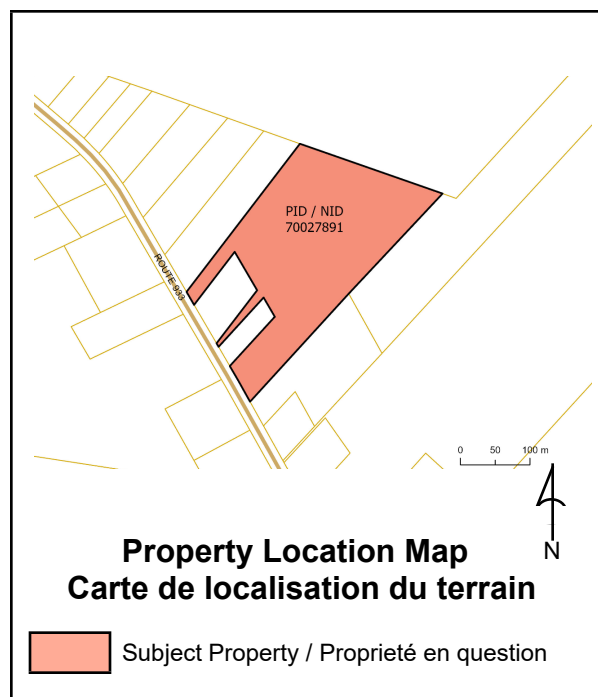
Francois J. Gallant

Proposal / Demande :

Variance to reduce the required width of a lot on a tentative subdivision plan. / *Dérogation pour réduire la largeur requise d'un lot sur un plan de lotissement provisoire.*

Required width // *largeur requise* = 54 meters

Proposed width // *largeur proposée* = 20 meters



Site Information / Information du site

PID / NID: 70027891

Lot Size / Grandeur du lot: 5.36 ha.

Location / Endroit :

780 Route 930, Communaute Rurale Beaubassin-Est

Current Use / Usage présent :

Residential / *Résidentielle*

Zoning / Zonage :

Rural Residential (RR) / *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 / *Usage des environs: Résidentielle et vacant*

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

Municipal Servicing / Services municipaux:

None / *Aucun*

Policies / Politiques

Beaubassin East Rural Community Rural Plan / Plan Rural Communauté rurale de 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 adéquates pour les usages prévus.*

P) Accesses / Accès

Proposal / Propositions

It is proposed that any owner of existing land or anyone wishing to subdivide must meet the standards established by the Beaubassin East Rural Community Subdivision By-law. / *Il est proposé que tout propriétaire de terrain existant ou toute personne désirant lotir devra satisfaire les normes établies par l'arrêté de lotissement de la Communauté rurale Beaubassin-est.*

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

NEW BRUNSWICK REGULATION 80-159 under the COMMUNITY PLANNING ACT (O.C. 80-919) / RÉGLEMENT DU NOUVEAU-BRUNSWICK 80-159 pris en vertu de la LOI SUR L'URBANISME (D.C. 80-919)

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 May 4th, a tentative subdivision plan was submitted by Felix Xavier on Route 930 in the Rural Community of Beaubassin East. The purpose of the application was to subdivide a portion of the land to accommodate existing conditions (Lot 21-100), while leaving a larger remnant lot to PID 70027891. The remnant will meet all the provisions set forth by the provincial subdivision regulations and is outside the scope of this variance. The frontage allotted to Lot 21-100, on the other hand, will only measure 20

meters in width; triggering the need for a variance in this case. / *Le 4 mai, un plan provisoire de lotissement a été soumis par Félix Xavier sur la route 930 dans la Communauté rurale de Beaubassin-est. Le but de la demande était de subdiviser une partie du terrain pour accommoder les conditions existantes (lot 21-100), tout en laissant un lot résiduel plus grand à NID 70027891. Le reste répondra à toutes les dispositions énoncées par les règlements de lotissement provinciaux et est en dehors de la portée de cette dérogation. La façade attribuée au lot 21-100, en revanche, ne mesurera que 20 mètres de largeur; déclenchant la nécessité d'une variance dans ce cas.*

The configuration of lot 21-100 will be in the form of a 'flag lot', in that it will have relatively limited road frontage along Route 930 (20 meters). The rear portion of the property; however, will be significantly wider (approximately 83 meters) than the front portion of the property and will exceed the minimum requirements of the regulation, with exception to the lots width. / *La configuration du lot 21-100 se présentera sous la forme d'un «flag lot», en ce sens qu'il aura une façade routière relativement limitée le long de la route 930 (20 mètres). La partie arrière de la propriété; cependant, sera beaucoup plus large (environ 83 mètres) que la partie avant de la propriété et dépassera les exigences minimales du règlement, à l'exception de la largeur des lots.*

When assessing the basis of a variance, the Community Planning Act established the following criteria, or test: / *Lors de l'évaluation du fondement d'un écart, la Loi sur l'urbanisme a établi les critères ou tests suivants:*

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 des terrains sans services municipaux d'eau et d'égout sont les suivantes : une largeur de 54 mètres, une profondeur de 38 mètres et une superficie d'au moins 4 000 mètres carrés. Ces dimensions minimales ont pour but de contrôler la superficie et la forme des lots, et de fournir suffisamment d'espace pour l'utilisation prévue et les services sur place (puits et installation septique).*

As mentioned, Lot 21-100 will meet all provisions set forth by the subdivision by-law, with exception to the lots width (proposed width = 20 meters). 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 on neighboring properties. However, considering that the dwelling and on-site services are existing, Staff are confident that the lot can continue to be used for its intended purpose. / *Tel que mentionné, le lot 21-100 respectera toutes les dispositions prévues par le règlement de lotissement, à l'exception de la largeur des lots (largeur proposée = 20 mètres). Le but du maintien d'une largeur de lot de 54 mètres est de fournir une séparation entre les habitations et de laisser suffisamment d'espace pour les fosses septiques et les puits sur place sans gêner les propriétés voisines. Cependant, étant donné que le logement et les services sur place existent, le personnel est convaincu que le terrain pourra continuer à être utilisé aux fins prévues.*

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

Under normal circumstances, reducing the required width of a lot beyond the minimum requirements of the regulations is undesirable. However, considering that Lot 21-100 already maintains an existing dwelling and on-site services, Staff supports the variance in question for the following reasons: / *Dans des circonstances normales, il n'est pas souhaitable de réduire la largeur requise d'un lot au-delà des exigences minimales de la réglementation. Cependant, étant donné que le lot 21-100 maintient déjà un logement existant et des services sur place, le personnel soutient l'écart en question pour les raisons suivantes:*

-Lot 21-100 would continue to maintain the side yard setbacks for all main buildings and accessory structures; / *Le lot 21-100 continuerait de maintenir les marges de recul de la cour latérale pour tous les bâtiments principaux et structures accessoires;*

-Lot 21-100 is serviced by an existing private well and septic system; / *Le lot 21-100 est desservi par un puits privé et une fosse septique existants;*

-Lot 21-100 is serviced by an existing 20 meter access. Considering that the minimum width for a new public road is 24 meters, it is unlikely that the access would be upgraded to a public road in the future; / *Le lot 21-100 est desservi par un accès existant de 20 mètres. Étant donné que la largeur minimale d'une nouvelle rue publique est de 24 mètres, il est peu probable que l'accès soit transformé en voie publique à l'avenir.*

-Each lot fronts a publicly maintained road.; and / *Chaque lot fait face à une route publique; et*

-Granting this variance will not change the overall character of the neighborhood. / *Accorder cette variance 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 with the proper infrastructures for the uses intended. Staff are confident that the requested variance is in general conformity with the Rural Plan proposal is meant to accommodate existing conditions. / *Le plan rural entend permettre un développement résidentiel et des lotissements dans des régions dotées d'infrastructures adaptées aux usages prévus. Le personnel est convaincu que la variation demandée est généralement conforme à la proposition de plan rural et vise à tenir compte des conditions existantes.*

Public Notice / Avis public

A public notice was sent to property owners within a 100 meter radius of the subject property on May 12th / *Un avis a été envoyé aux propriétaires des lot dans un rayon de 100 mètres autour du lot concerné le 12 mai.*

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.*

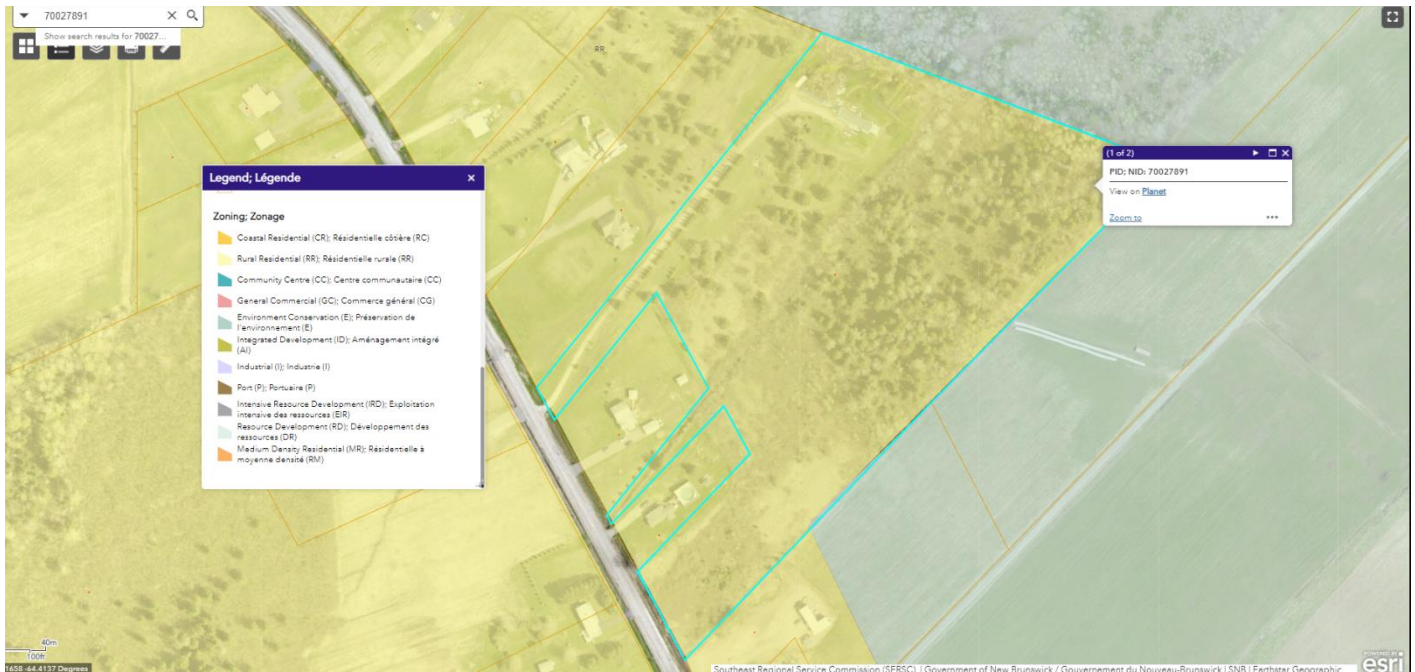
Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee

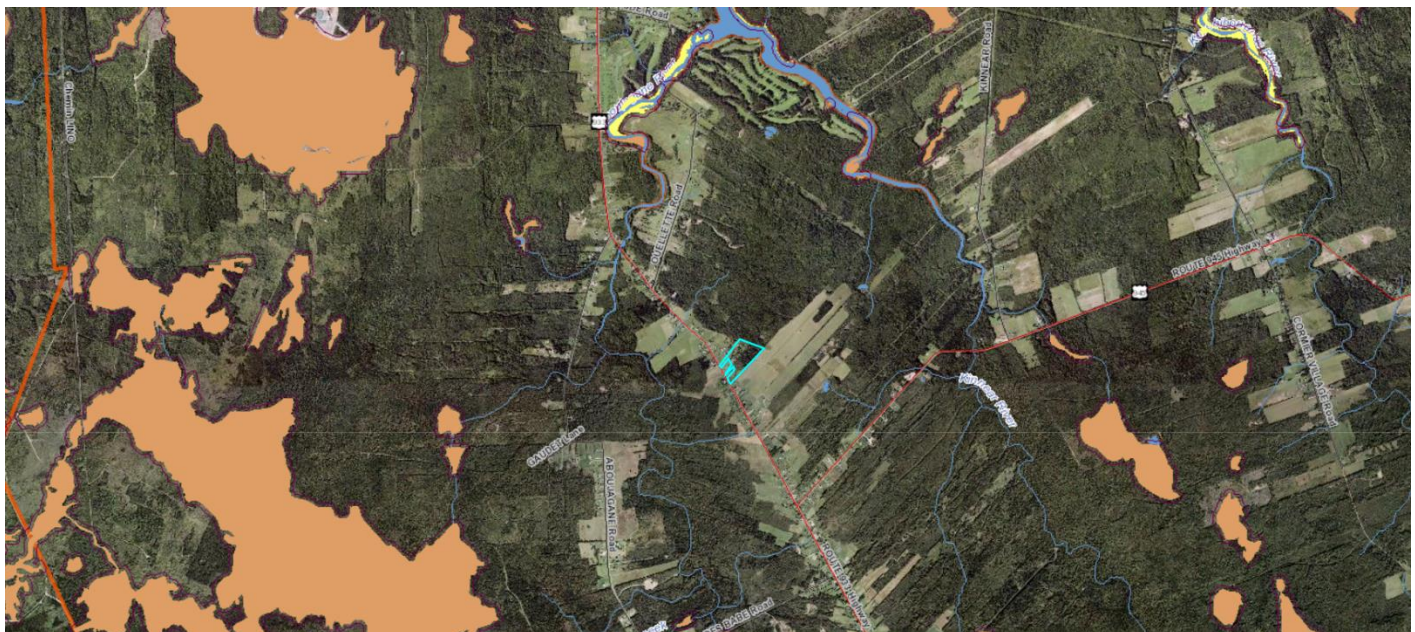
APPROVES the variance to reduce the lot width on a tentative subdivision plan for Lot 21-100 from 54+ meters to 20 meters as the request is reasonable, desirable for the development of the property, and is in general conformity with the Rural Plan. / *Le personnel recommande respectueusement que le comité d'examen et d'ajustement de la planification du sud-est APPROUVE la variation visant à réduire la largeur du lot sur un plan de lotissement provisoire pour le lot 21-100 de 54 mètres et plus à 20 mètres, car la demande est raisonnable, souhaitable pour le développement de la propriété, et est en général conforme au 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.*

Zoning Map / Carte de Zonage



Aerial Map / Carte Aérienne

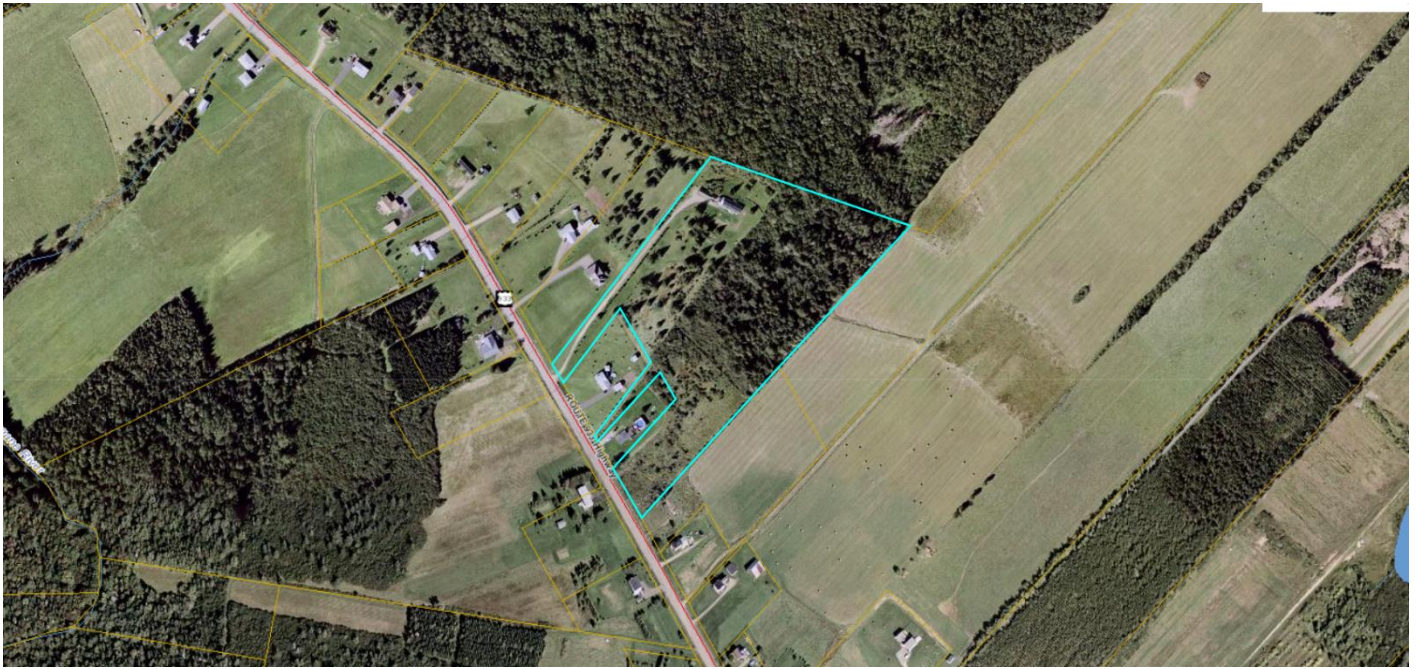


Moncton
1234 rue Main Street
Unit/unité 200
Moncton, NB E1C 1H7
Tel/tél : 506-382-5386

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

Aerial Map 2 / Carte Aérienne 2



Site Plan / Plan de Localisation

