

**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

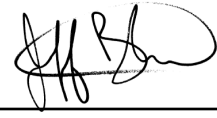
File number / Numéro du fichier 21-919

From / De :



Phil Robichaud
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau
Development Officer / Agent
d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

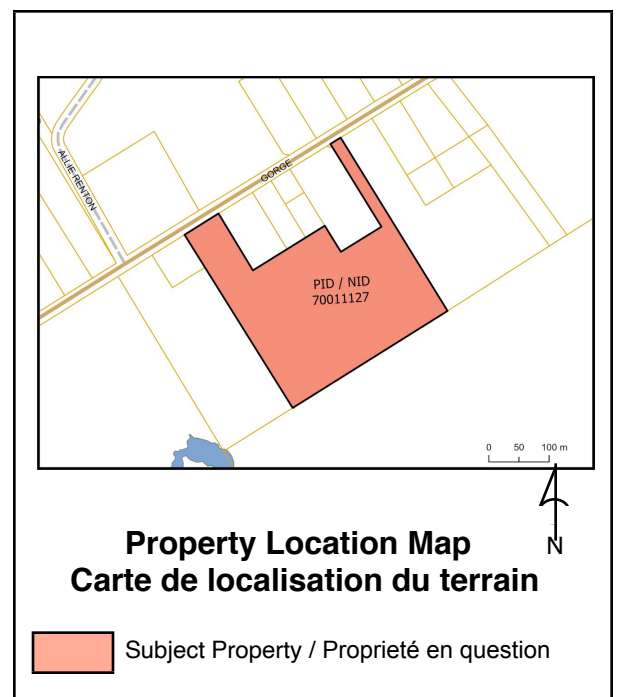
Jaret Guimond Hub Surveys

Landowner / Propriétaire :

Aaron Mathew Renton

Proposal / Demande :

Variance request to reduce minimum lot width to 20 metters /
Dérogation pour réduire la largeur minimum d'un lot à 20 mètres



Site Information / Information du site

PID / NID: 70011127

Lot Size / Grandeur du lot: 7.46 Hectare

Location / Endroit :

GORGE RD, LSD Moncton

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

Agricultural (A); Agricoles (A)

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

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding uses: single unit dwellings / *Usage des environs: habitations unifamiliales*

Surrounding zoning: none / *Zonage des environs : Agricultural (A); Agricoles (A)*

Municipal Servicing / Services municipaux:

None / Aucun

Access-Egress / Accès/Sortie :

chemin Gorge Road

Policies / Politiques

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

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

Staff internally discussed this file. / *Le personnel a discuté de ce dossier à l'interne.*

The Department of Environment was consulted regarding the mapped wetland / *Le Ministère de l'Environnement a été consulté concernant les terres humides cartographiées.*

Discussion

A subdivision plan prepared by Hub Surveys titled Renton Subdivision with the job number 19-131 was submitted on May 5, 2021. The existing lot has two sections with frontage on Gorge Road. One of the sections of the lot has 66.56 meters of frontage and the other section of the lot has 20 meters of frontage. The subdivision plan intends to divide the property into two lots each having frontage on Gorge Road as described. Provincial regulations regarding subdivision states that the minimum lot width is 54 meters. The lot with 20 meters of frontage does not meet the minimum lot requirements, thus a variance was requested. / *Un plan de lotissement préparé par Hub Surveys intitulé Subdivision Renton avec le numéro de travail 19-131 a été soumis le 5 mai 2021. Le lot existant comprend deux sections avec façade sur Gorge Road. Une des sections du lot a 66,56 mètres de façade et l'autre section du lot a 20 mètres de façade. Le plan de lotissement prévoit de diviser la propriété en deux lots ayant chacun une façade sur le chemin Gorge tel que décrit. Les règlements provinciaux concernant le lotissement stipulent que la largeur minimale du lot est de 54 mètres. Le lot de 20 mètres de façade ne répond pas aux exigences minimales du lot, donc une dérogation a été demandée.*

Does the request respect the intent of the regulation / Est-ce que la demande respecte l'intention du règlement?

The lot subject to a variance was left with a 20-meter-wide corridor which was the minimum width for a new road when the subdivision plan was approved (today's standard is 24 meters). The surveyor prepared sight distance reports and confirmed that the 20 meters wide section would conform to DTI's requirements in terms of visibility for new streets. This variance application does not compromise the

possibility of the land to be developed as originally intended and only allows the property to be divided in two lots. / *Le lot sujet à une dérogation a été laissé avec un couloir de 20 mètres de large qui était la largeur minimale pour une nouvelle route lorsque le plan de lotissement a été approuvé (la norme actuelle est de 24 mètres). L'arpenteur a préparé des rapports de distance de visibilité et a confirmé que la section de 20 mètres de large serait conforme aux exigences du DTI en termes de visibilité pour les nouvelles rues. Cette demande de dérogation ne compromet pas la possibilité de développer le terrain comme prévu à l'origine et permet seulement de diviser la propriété en deux lots.*

The intent of the minimum width, depth and surface area requirements from the Provincial Subdivision Regulation is to ensure that there are sufficient setback and surface area to have a well and onsite septic that are respecting provincial guidelines. While the first section of the property is significantly less wide than the requirements allow, the back portion opens up and is significantly larger than the minimum requirements. Staff is in the opinion that the intent of the regulation is being respected. / *L'intention des exigences minimales en matière de largeur, de profondeur et de superficie du Règlement sur les lotissements provinciaux est de s'assurer qu'il y a une marge de recul et une superficie suffisantes pour avoir un puits et une fosse septique sur place qui respectent les lignes directrices provinciales. Alors que la première section de la propriété est nettement moins large que les exigences le permettent, la partie arrière s'ouvre et est nettement plus grande que les exigences minimales. Le personnel est d'avis que l'intention du règlement est respectée.*

Is the request reasonable and minor: / Est-ce que la demande est raisonnable et mineure :

This subdivision plan is dealing with an existing situation with two existing access. While the variance is not minor at 37% of the requirement of the Provincial Regulation, staff is in the opinion that the request is reasonable because it does not compromise the intent of the initial subdivision plan. / *Ce plan de lotissement traite d'une situation existante avec deux accès existants. Bien que la dérogation ne soit pas mineur à 37% de l'exigence du règlement provincial, le personnel est d'avis que la demande est raisonnable parce qu'elle ne compromet pas l'intention du plan de lotissement initial.*

Is the request desirable for the development of the property? / Est-ce que la demande est souhaitable pour le développement de la propriété?

The variance request will allow the owner to divide the property without further compromising and being prejudicial to the future development for the remainder of the property. The staff is in the opinion that the request is desirable for the development of the property. / *La demande de dérogation permettra au propriétaire de diviser la propriété sans compromettre davantage et être préjudiciable au développement futur pour le reste de la propriété. Le personnel est d'avis que la demande est souhaitable pour le développement de la propriété.*

Public Notice / Avis public

Notices were distributed to neighbors within 100 meters of the property on May 12, 2021. / *Des avis ont été distribués aux voisins situés à moins de 100 mètres de la propriété le 12 mai 2021.*

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

That the variance request by Jaret Guimond on behalf of Aaron Mathew Renton for a variance to reduce the lot width to 20 meters for lot 21-01 on the subdivision plan Renton Subdivision prepared by Hub Surveys with the job number 19-131, located on Gorge Road in the LSD of Moncton and known as PID 70011127 be APPROVED with the following condition because the variance request, is reasonable, it does not compromise the original intent of the subdivision plan and it does not promise the intent of the subdivision regulation. / *Que la demande d'écart de Jaret Guimond au nom d'Aaron Mathew Renton pour une dérogation afin de réduire la largeur du lot à 20 mètres pour le lot 21-01 sur le plan de lotissement Renton Subdivision préparé par Hub Surveys avec le numéro de travail 19-131, situé sur Gorge La route dans le DSL de Moncton et connue sous le nom de PID 70011127 soit APPROUVÉE avec la condition suivante parce que la demande de dérogation est raisonnable, ne compromet pas l'intention initiale du plan de lotissement et ne promet pas l'intention du règlement de lotissement.*

1. That the portions of the lots with a width of 20 meters clearly indicate a “no build zone” / *Que les portions des lots avec une largeur de 20 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 Gorge Road (PID/NID 70011127)
LSD of / DSL de Moncton
Date: 5/6/2021

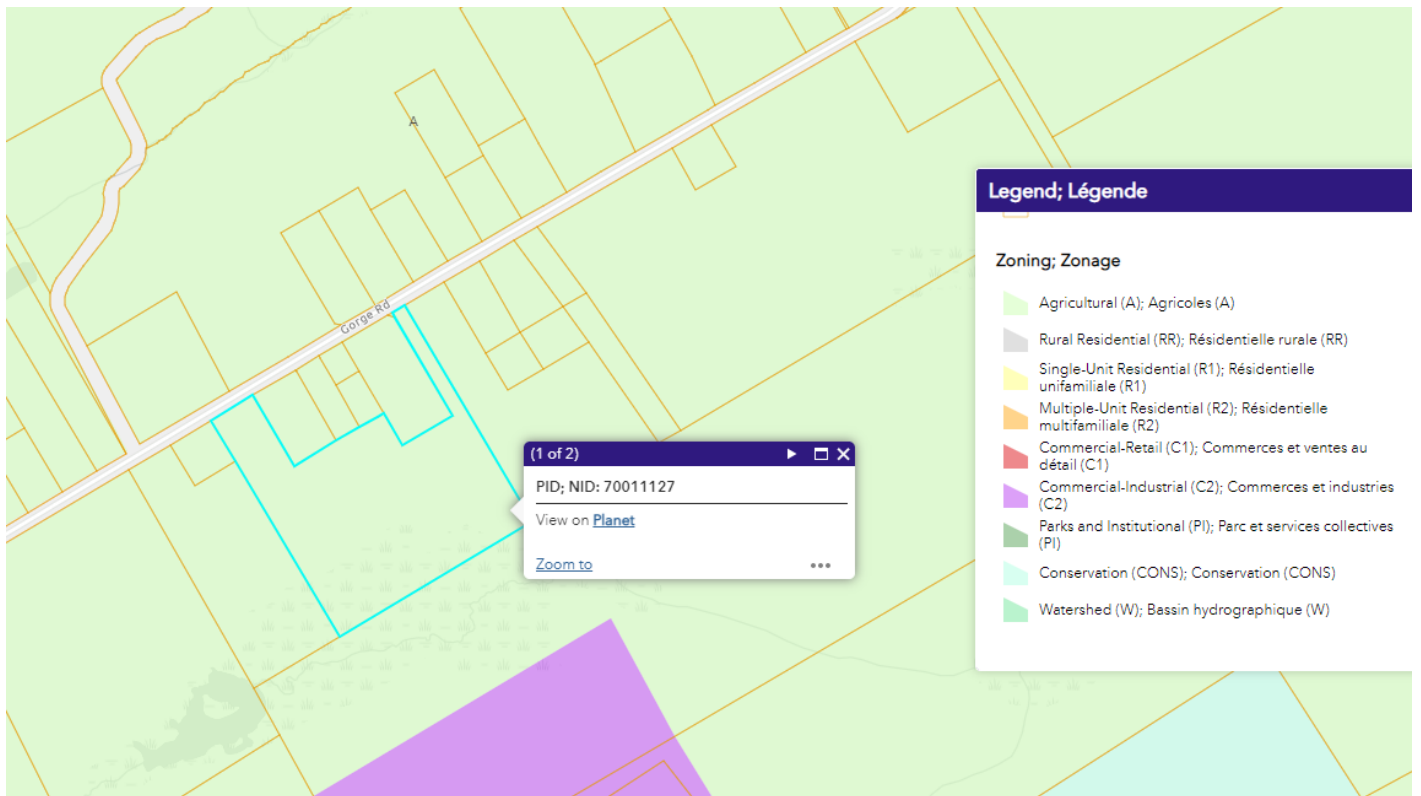


Moncton
1234 rue Main Street
Unit/unité 200
Moncton, NB E1C 1H7
Tel/tél : 506-382-5386

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



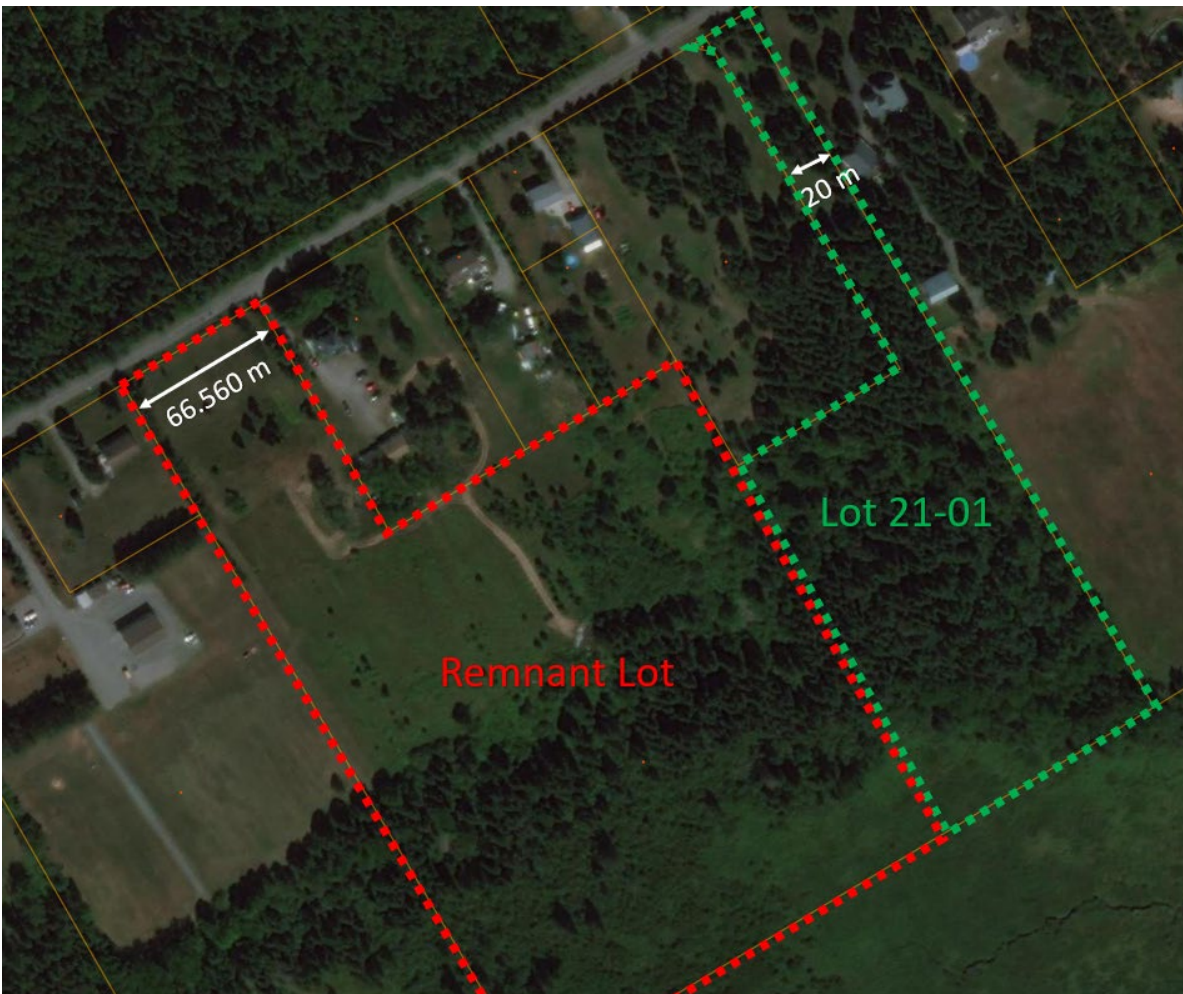
Aerial Map / Carte aérienne



Visual representation of lot before subdivision / Représentation visuelle du lot avant le lotissement



Visual representation of lot after subdivision / Représentation visuelle du lot après le lotissement



J-2 TENTATIVE SUBDIVISION INSPECTION REPORT

Date: _____

Subdivision Name: _____

Parish: _____ County: _____ D.O.T. Map Sheet No: _____

Purpose of Plan: _____

| 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 Subdivision Accesses & Commercial, Industrial & Institutional Accesses (m) (residential accesses must only meet stopping sight distance) | Access 1 Description: | | | | Access 2 Description: | | | |
| | | | Private Entrance <input type="checkbox"/> | | | | Private Entrance <input type="checkbox"/> | | | |
| | | | Subdivision Access: Public <input type="checkbox"/> Private <input type="checkbox"/> | | | | Subdivision Access: Public <input type="checkbox"/> Private <input type="checkbox"/> | | | |
| | | | Easting/Northing | | | | Easting/Northing | | | |
| Sight Distance: | | | | Sight Distance: | | | | | | |
| Adequate <input type="checkbox"/> Inadequate <input type="checkbox"/> Existing <input type="checkbox"/> | | | | Adequate <input type="checkbox"/> Inadequate <input type="checkbox"/> Existing <input type="checkbox"/> | | | | | | |
| | | | Stopping | Intersection | Stopping | Intersection | Stopping | Intersection | | |
| | | | L | R | L | R | L | R | L | R |
| 50 | 65 | 115 | | | | | | | | |
| 60 | 85 | 135 | | | | | | | | |
| 70 | 110 | 160 | | | | | | | | |
| 80 | 140 | 180 | | | | | | | | |
| 90 | 170 | 200 | | | | | | | | |
| 100 | 210 | 215 | | | | | | | | |

Inadequate sight distance caused by: _____

Suggestions for improving sight distance: _____

Grade Information:
 Estimated maximum grade on Property: _____ %

Comments: _____

Drainage Design Information:
 Municipal Services Easements Required? Yes No

Comments: _____

Intersecting Road Name or Number: _____
 Description of Intersecting Road Condition: _____

Status: Designated Not Designated Private Other

Comments: _____

(Add additional page if necessary)

Inspector: _____

J-2 RAPPORT D'INSPECTION DE LOTISSEMENT PROVISOIRE

| | | |
|---------------------|--------|-------------------------|
| Date: | | |
| Nom du lotissement: | | |
| Commune: | Comté: | Numéro de carte du MDT: |
| But du plan: | | |

| Distance de visibilité aux intersections proposées (Hauteur de l'œil=1.05 m): | | | | | | | | | |
|--|--|---|---|---|--|---|---|---|--|
| Limite de vitesse de la route affichée (km/h) | Hauteur de l'objet et distance de visibilité requise | | Distance de visibilité mesurée le long de la route | | | | | | |
| | Arrêt 0.38 m | Intersection 1.30 m | En regardant à droite et à gauche à partir de la voie d'accès | | | | | | |
| | Toutes les voies d'accès (m) | Routes collectrices & locales Voies d'accès aux lotissements & voies d'accès commerciales, industrielles et institutionnelles (m) (Les voies d'accès résidentielles doivent seulement rencontrer les exigences de la distance de visibilité d'arrêt sur les routes collectrices et locales. Les voies d'accès résidentielles sur les routes à grande circulation doivent également rencontrer les exigences de la distance de visibilité d'intersection) | Description de l'accès 1: | | | | Description de l'accès 2: | | |
| | | | Résidentielle <input type="checkbox"/> Accès Privé <input type="checkbox"/> Public <input type="checkbox"/> Est/nord | | | | Résidentielle <input type="checkbox"/> Accès Privé <input type="checkbox"/> Public <input type="checkbox"/> Est/nord | | |
| | | Distance de visibilité: | | Distance de visibilité: | | Distance de visibilité: | | Distance de visibilité: | |
| | | Adéquate <input type="checkbox"/> Inadéquate <input type="checkbox"/> | | Adéquate <input type="checkbox"/> Inadéquate <input type="checkbox"/> | | Adéquate <input type="checkbox"/> Inadéquate <input type="checkbox"/> | | Adéquate <input type="checkbox"/> Inadéquate <input type="checkbox"/> | |
| | | Existante <input type="checkbox"/> | | Existante <input type="checkbox"/> | | Existante <input type="checkbox"/> | | Existante <input type="checkbox"/> | |
| | | Arrêt | | Intersection | | Arrêt | | Intersection | |
| | | G D | | G D | | G D | | G D | |
| 50 | 65 | 115 | | | | | | | |
| 60 | 85 | 135 | | | | | | | |
| 70 | 110 | 160 | | | | | | | |
| 80 | 140 | 180 | | | | | | | |
| 90 | 170 | 200 | | | | | | | |
| 100 | 210 | 215 | | | | | | | |
| Distance de visibilité inadéquate causée par : _____ | | | | | | | | | |
| Suggestions afin d'améliorer la distance de visibilité: _____ | | | | | | | | | |

| |
|--|
| Information sur la pente: Pente maximale anticipée de la propriété: _____ % Commentaires: |
|--|

| |
|--|
| Information sur la conception du drainage: Eau pluviale s'écoulant vers la propriété Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Cours d'eau traversant la propriété Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Autre Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Commentaires: |
|--|

| |
|--|
| Nom ou numéro de la route à l'intersection: _____ Description de la condition de la route à l'intersection: _____ _____ Statut: Désignée <input type="checkbox"/> Non Désignée <input type="checkbox"/> Privée <input type="checkbox"/> Autre <input type="checkbox"/> Commentaires: _____ |
|--|

Ajouter une page supplémentaire si nécessaire)

Inspecteur: _____