

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, September 28, 2022 / Le mercredi 28 septembre, 2022

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

File number / Numéro du fichier 22-1874

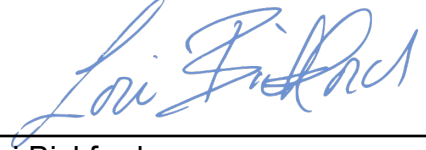
From / De :



Justin Grift

Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Lori Bickford

Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

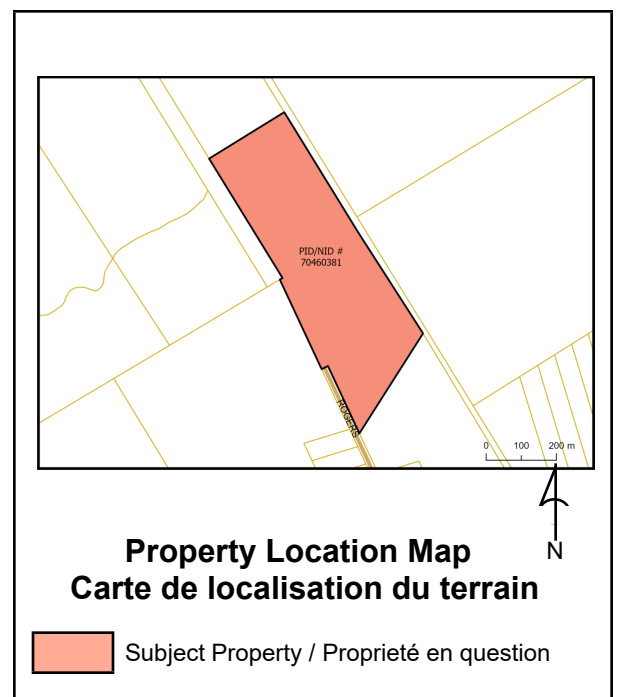
Matt Chandler Hub Surveys

Landowner / Propriétaire :

Vincent Mullins

Proposal / Demande :

Subdivision variance to reduce the minimum lot width from 54 metres to 24 metres. / *Dérogation pour réduire la largeur minimale d'un lot de 54 mètres à 24 mètres.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70460381

Lot Size / Grandeur du lot: 21.74 ha

Location / Endroit :

Berry Mills, LSD Moncton

Current Use / Usage présent :

Residential & Agriculture

Zoning / Zonage :

Rural Area

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

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding use: Residential, agriculture and woodlands / *Usage des environs: Résidentiel, agriculture et terres boisées*

Surrounding zones: Rural Area and Agriculture / *Zonage environnant : Rural et Agriculture*

Municipal Servicing / Services municipaux:

none available / *Aucun disponible*

Access-Egress / Accès/Sortie :

Rogers Road

Policies / Politiques

Residential Development / *Développement résidentiel*

3.1 Policies/ 3.1 Principes

b) It is a policy to recognize established residential nodes and zone them as Residential (R)./ *b) Il est établi comme principe de reconnaître les nœuds résidentiels établis et d'en faire des zones résidentielles (R).*

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

3.1.6 Where a lot is located in a Residential or Infill Overlay zone and is serviced by a private sewer system, the lot must be approved by the appropriate provincial agencies and must have./ *3.1.6 Lorsqu'un lot est situé dans une zone résidentielle ou intercalaire et qu'il est desservi par un réseau d'égout privé, le lot doit être approuvé par les organismes provinciaux compétents et doit avoir :*

a) for a single-unit dwelling or a building or structure not used for residential purposes./ *a) pour une habitation unifamiliale ou une construction ou un bâtiment non utilisé à des fins résidentielles*

i. a width of at least 54 metres./ *i. une largeur minimale de 54 mètres*

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

iii. an area of at least 4000 square metres / *iii. une superficie minimale de 4 000 mètres carrés*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

This request was discussed amongst SERSC planning and development staff. / *Cette demande a été discutée entre le personnel de planification et d'aménagement de la CSRSE.*

The proposal was also circulated to Department of Transportation for their comments. / *La proposition a également été envoyée au ministère des Transports pour des commentaires.*

Discussion

The Mullins Subdivision Plan was prepared by Hub Surveys. This subdivision proposes to create one lot (22-1) at the end of Rogers Road with a width of 24m. The minimum lot width required is 54 m. The remnant lands exceed the minimum requirements and has been developed as a residential lot. As the proposed lot does not meet the minimum width requirements, a variance request is necessary to create the lot. / *Le plan de lotissement Mullins a été préparé par Hub Surveys. Ce lotissement propose de créer un lot (22-1) à la fin du chemin Rogers avec une largeur de 24 m. La largeur minimale d'un lot requise est 54 m. Les terres restantes dépassent les exigences minimales et ont été aménagées en lot résidentiel. Bien que le lot proposé ne réponde pas aux exigences minimales de largeur, une demande de dérogation est nécessaire afin de créer le lot.*

The purpose of lot 22-1 is to create a lot for residential purposes. The lot meets or exceeds all other requirements of the regulation other than the width. This lot shape is generally referred to as a flag lot due to its appearance as a narrow strip (flag pole) followed by a widening area (the flag) at the back of the property. It is the area of the property that widens that is the developable portion of the lot, so generally staff will request the narrow portion of the flag property be shown as no build zone to ensure it remains unobstructed access to the property. / *L'objectif du lot 22-1 est de créer un lot à des fins résidentielles. Le lot répond ou dépasse toutes les autres exigences du règlement autre que la largeur.*

La forme du lot est généralement appelée un lot drapeau en raison de son apparence d'une bande étroite (poteau de drapeau) suivi par un endroit élargi (le drapeau) en arrière de la propriété. Il est la superficie de la propriété qui s'élargit à la partie possible d'aménagement du lot. Donc, de manière générale, le personnel demandera que la partie plus étroite du lot drapeau soit connue en tant que zone de non-construction pour assurer qu'il demeure un accès sans obstructions à la propriété.

In the context of evaluating a variance, the Community Planning Act establishes the following criteria, or test, to evaluate the variance requests. / *Lors de l'évaluation d'une dérogation, la Loi sur l'urbanisme prévoit les critères suivants, ou test, pour évaluer les demandes de dérogation.*

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

The minimum width of the lot does not meet the regulation, however the property widens at the rear to an open area which exceeds the minimum lot requirements for residential development. The portion of the lot which is undersized meets the minimum required width of a public road right-of-way allowing the potential for the road to extend in the future or provides a more than adequate access to the property for a driveway. Therefore, a variance in this situation is considered reasonable. / *La largeur minimale du lot ne répond pas au règlement, cependant, la propriété s'élargit vers l'arrière à un espace ouvert qui dépasse les exigences minimales du lot pour l'aménagement résidentiel. La partie du lot qui est trop petite répond à la largeur minimale pour un droit de passage de chemin public permettant la possibilité d'un prolongement de la rue dans le futur, ou donne un accès plus convenable à la propriété pour une entrée. Donc, dans cette situation, une dérogation est jugée raisonnable.*

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

The variance request will allow for additional development of the property. As well, by maintaining the minimum width of a public road right-of-way, the option remains that the public road could extend in the future allowing further subdivision of the land to occur. Therefore, the variance is considered desirable for the development of the property. / *La demande de dérogation permettra d'autres aménagements sur la propriété. De plus, en maintenant la largeur minimale d'un droit de passage de chemin public, l'option demeure que le chemin public peut prolonger dans le futur, permettant d'autres lotissements de la terre d'avoir lieu. Donc, une dérogation est jugée souhaitable pour l'aménagement de la propriété.*

3. Is it within the intent of the Regulation? / Est-ce que la dérogation répond aux intentions du règlement?

The minimum lot width required in the regulation allows sufficient area and setback for a well, septic, and single dwelling unit which complies with Provincial regulations. The proposed new lot allows sufficient room for this to occur. As the lot is large enough to accommodate onsite services and provides more than sufficient room for an access to the developable portion of the lot, staff is of the opinion that the variance meets the intent of the Regulation. / *La largeur minimale requise dans le règlement permet assez d'espace et de marge de retrait pour un puits, un septique et une habitation unifamiliale qui correspond aux règlements provinciaux. Le nouveau lot proposé permet assez d'espace pour que cela se produise. Étant donné que le lot est assez large pour accommoder des services sur place et qu'il offre d'un accès à la partie aménageable du lot, le personnel est d'avis que la dérogation répond à l'intention du Règlement.*

Public Notice / Avis public

Public Notice has been circulated to neighbouring landowners within 100 m of the property on September 14, 2022. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires fonciers à l'intérieur de 100 mètres de la propriété le 14 septembre 2022.*

Legal Authority / Autorité légale

Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme

125(11) If a subdivision regulation under this section is in effect / *Lorsqu'un règlement de lotissement*

pris en vertu du présent article est en vigueur :

(b) the powers mentioned in section 78 with respect to variance are vested in the regional service commission or development officer, as the case may be, and / *les pouvoirs mentionnés à l'article 78 concernant l'approbation des dérogations sont dévolus à la commission de services régionaux ou à l'agent d'aménagement, selon le cas;*

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.*

125(9) With respect to a zoning regulation or to zoning provisions in a rural plan under this section / *Relativement à un règlement de zonage pris en vertu du présent article ou aux dispositions de zonage figurant au plan rural prévu au présent article :*

...(e) the powers referred to in sections 55 and 56 with respect to certain proposed uses and variances shall be deemed to be vested in the relevant regional service commission or development officer, as the case may be, and / *les pouvoirs visés aux articles 55 et 56, concernant certains projets d'utilisation et de dérogation, sont réputés être dévolus à la commission de services régionaux compétente ou à l'agent d'aménagement compétent, selon le cas;*

55(1) Subject to the terms and conditions it considers fit, the advisory committee or regional service commission may permit / *Sous réserve des modalités et des conditions qu'il juge indiquées, le comité consultatif ou la commission de services régionaux peut autoriser :*

(b) a reasonable variance from the requirements referred to in paragraph 53(2)(a) of a zoning by-law if it is of the opinion that the variance is desirable for the development of a parcel of land or a building or structure and is in keeping with the general intent of the by-law and any plan under this Act affecting the development. / *soit toute dérogation raisonnable aux prescriptions de l'arrêté de zonage visées à l'alinéa 53(2)a qu'il estime souhaitable pour l'aménagement d'une parcelle de terrain, d'un bâtiment ou d'une construction et qui est compatible avec l'objectif général de l'arrêté ainsi qu'avec tout plan adopté en vertu de la présente loi et touchant l'aménagement.*

53(2) For greater certainty and without limiting subsection (1), a zoning by-law shall divide the municipality into zones, prescribe the purposes for which land, buildings and structures in a zone may be used and prohibit the use of land, buildings and structures for any other purpose, and may / *Pour plus de certitude et sans que soit limitée la portée du paragraphe (1), l'arrêté de zonage répartit la municipalité en zones, prescrit les fins auxquelles les terrains, les bâtiments et les constructions dans une zone peuvent être affectés et interdit toute autre affectation des terrains, des bâtiments et des constructions et peut :*

(a) with respect to a zone, regulate / *réglementer pour toute zone :*

(i) the minimum size and dimensions of lots and other parcels into which land may be subdivided, and the minimum size and dimensions of land required for a particular class of use or size of building or structure, / *la grandeur et les dimensions minimales des lots et autres parcelles en lesquels le terrain peut être loti ainsi que la grandeur et les dimensions minimales du terrain nécessaires pour toute catégorie particulière d'usages ou toute dimension particulière d'un bâtiment ou d'une construction,*

Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends to the Southeast Planning Review & Adjustment Committee that the application for a variance to the width of lot 22-1 be approved subject to the following condition: / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification APPROUVE la demande pour une dérogation de la largeur du lot 22-1 sujet à la condition suivante :*

1. that the narrow strip at the front of the lot (as shown on the tentative subdivision plan as 25 m) be marked as a no build zone. /*La partie étroite en avant du lot (tel que montré sur le plan de lotissement tentative) soit désignée une zone de non-construction.*

Note: This report was written in_ 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 et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues, la langue dans laquelle le rapport a été rédigé a préséance.*

369 Rogers Road (PID/NID 70460381)

Berry Mills

Date: 9/6/2022

