

**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 22-1889

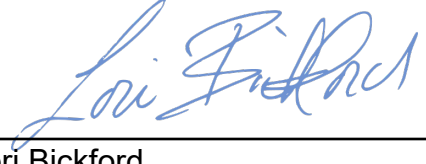
From / De :



Justin Grift

Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Lori Bickford

Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

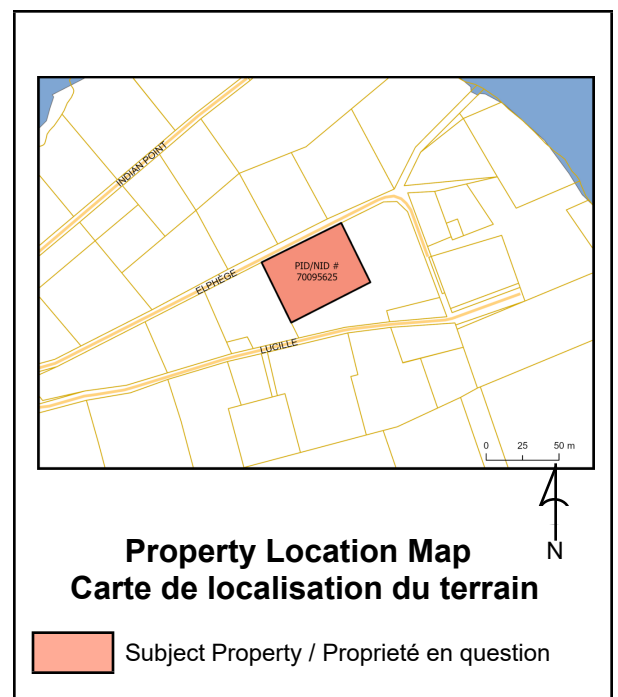
Don Boudreau

Landowner / Propriétaire :

Ruth Boudreau

Proposal / Demande :

Subdivision variance to reduce minimum lot area from 4000 square meters to 2944 square meters / *Dérogation pour réduire la grosseur minimum d'un lot de 4000 mètres carrés à 2944 mètres carrés.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70095625 and 70095633 (lot area being varied)

Lot Size / Grandeur du lot: 2774 sq m

Location / Endroit :

Shediac Bridge, LSD Shediac Bridge - Shediac River

Current Use / Usage présent :

Residential

Zoning / Zonage :

Residential and in Sea Level Rise Zone

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding use: Residential, primarily single-unit dwellings / **Usage des environs :** Résidentiel, habitations unifamiliales

Surrounding zoning: Residential, with some properties zoned General Commercial nearby / **Zonage des environs :** Résidentiel, avec un peu de Commerce générale dans les environs

Municipal Servicing / Services municipaux:

None / Aucun

Access-Egress / Accès/Sortie :

Elphege Street

Policies / Politiques

Beaubassin West Planning Area Rural Plan Regulation / Règlement établissant un plan rural du secteur d'aménagement de Beaubassin-Ouest

8. Statements of Policy and Proposal with Respect to Residential Development / Règlement établissant un plan rural du secteur d'aménagement de Beaubassin-Ouest

8.1 Policy / Principes

(h) It is a policy to encourage smaller lot sizes within the community nodes subject to the approval from appropriate provincial agencies. / Il est établi comme principe de favoriser l'aménagement de lots de plus petites dimensions à l'intérieur des noeuds communautaires, sous réserve de l'approbation des organismes concernés.

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

Beaubassin West Planning Area Rural Plan Regulation / Règlement établissant un plan rural du secteur d'aménagement de Beaubassin-Ouest

Section 3: General Provisions

3.26 Lot Sizes

3.26.5 Where a lot is serviced by a private sewer system, the lot must be approved by the appropriate provincial agencies and must have, / Lorsqu'un lot est desservi par un réseau privé d'égouts, il doit être approuvé par les organismes provinciaux concernés

(a) the following, / et 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 4000 square metres / (iii) une superficie minimale de 4000 mètres carrés

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Discussed and reviewed with the Southeast Regional Service Commission staff. / Discuté et examiné avec le personnel de la Commission de services régionaux Sud-Est.

Discussion

A tentative subdivision plan by Daigle Surveys was submitted by the applicant for the properties bearing PIDs 70095625 and 70095633 in the L.S.D. of Shediac Bridge. The purpose of the application was to adjust the property lines between two abutting properties both owned by the same owner and each containing single unit dwellings. The variance request is looking to improve existing conditions by adjusting the property line to be a better lot configurations for the two properties. / Un plan provisoire de lotissement par Daigle Surveys a été soumis par le requérant pour les propriétés portant les NID 70095625 et 70095633 dans le DSL de Shediac Bridge. L'objectif de la demande est de modifier les limites de propriété entre deux propriétés contiguës appartenues par le même propriétaire et chacun contient des habitations unifamiliales. La demande de dérogation cherche à améliorer les conditions existantes en modifiant la limite de propriété pour être des meilleures configurations de lots pour les deux propriétés.

At present time the property bearing PID 70095633 slightly exceeds the minimum lot area, while the property bearing PID 70095625 is below the minimum lot size. The larger lot is irregular shaped with a narrow portion of the lot 1294 sq m in size, abutting the rear of the undersized lot. This irregular shaped portion would appear in the field to be part of the smaller lot. By severing this portion and adding it to PID 70095625, the undersized lot will meet the size requirements and result in an improved lot configuration in the area. It should be noted that lot PID 70095633, in its current form does not meet the minimum depth requirements, however the portion being severed which will result in the lot being undersized in area will not impact the deficient depth. The surveyor has verified that all the structures

and the septic system remains within the proposed new boundaries of the property. / *En ce moment, la propriété portant le NID 70095633 dépasse légèrement la superficie minimale d'un lot, tandis que la propriété portant le NID 70095625 est inférieure à la superficie minimale d'un lot. Le lot plus large est de forme irrégulière avec une partie plus étroite de 1294 mètres carrés de grandeur, contiguë en arrière du lot plus petit. Cette partie de forme irrégulière semble, sur le terrain, faire partie du plus petit lot. En coupant la partie irrégulière du lot et de l'ajouter au NID 70095625, le plus petit lot répondra aux exigences de taille minimale et améliorera la configuration du lot dans sa superficie. Il convient de noter que le lot portant le NID 70095633, dans sa forme actuelle, ne répond pas aux exigences minimales de profondeur, cependant la partie qui sera coupée et qui fait que le lot sera de superficie inférieure n'aura pas d'incidence sur la profondeur insuffisante. L'arpenteur a vérifié que toutes les constructions et le système septique demeurent à l'intérieur des nouvelles limites proposées de la propriété.*

However, as the change being proposed would reduce the lot area of PID 70095633, a review by the Planning Review and Adjustment Committee is required. Therefore, the variance made by the applicant is only regarding the area of the property bearing PID 70095633. / *En revanche, comme la modification proposée réduirait la superficie du lot du NID 70095633, un examen par le Comité de révision de la planification est nécessaire. Donc, la dérogation faite par le requérant est seulement concernant la superficie de la propriété portant le NID 70095633.*

Is it reasonable? / Est-il raisonnable ?

The intent of having minimum lot dimensions is to ensure a sufficient amount of space for water and sewer services, and provide enough space for its intended use. Considering both properties already have single-unit dwellings and the proposed subdivision plan is only to remove the irregular portion of property 70095633, which currently has limited development potential in its current lot configuration due to width and depth of this portion, staff is confident the existing lots will not be negatively impacted by the modification of this property line. / *L'intention d'avoir des dimensions minimales est afin d'assurer assez d'espace pour des services d'eaux et d'égouts, et assez d'espace pour sa fin prévue. Étant donné que les deux propriétés ont déjà des habitations unifamiliales et le plan de lotissement proposé souhaite seulement d'enlever la partie irrégulière de la propriété 70095633, qui a actuellement un potentiel d'aménagement limité dans sa configuration actuelle en raison de la largeur et la profondeur de cette partie, le personnel est d'avis qu'il n'aura pas d'incidences négatives sur les lots existants avec la modification de la limite de la propriété.*

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

Typically, reducing the area of a lot is not preferred. However, as the proposal is to adjust the property line to improve the size of the abutting property to meet the minimum size requirements and modify the irregular configuration of this lot, The variance would not impact or change the overall character of the neighbourhood. / *De manière générale, la réduction de la superficie d'un lot n'est pas souhaitable. Néanmoins, étant donné que la proposition vise à modifier la limite de propriété afin d'améliorer la superficie de la propriété contiguë pour qu'elle réponde aux exigences de superficie minimale et à modifier la configuration irrégulière de ce lot, la dérogation n'aurait pas d'incidence sur le caractère général du quartier ni la modification de celui-ci.*

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 where there is suitable infrastructure for the uses intended. The submitted subdivision plan demonstrates that both properties will continue to maintain their own existing services. Therefore, Staff is of the opinion that the intent of the Rural Plan is met. / *Le plan rural à l'intention de permettre l'aménagement résidentiel et des lotissements dans des régions où il existe une infrastructure suffisante pour les fins prévues. Le plan de lotissement provisoire montre que chacune des propriétés continuera à utiliser les services existants. Donc, le personnel est d'avis que l'intention du Plan rural est satisfaite.*

Public Notice / Avis public

Public notice was sent to all landowners within 100 meters of the property on September 14, 2022. / *Un avis a été envoyé aux propriétaires des lots environnants dans un rayon de 100 mètres 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 recommends the variance to reduce the minimum lot area from 4000 square meters to 2944 sq m as indicated on the remnant lot on the Ruth Audrey Boudreau Subdivision Plan prepared by Daigle Surveys with job number 6192, because the request will correct the irregular lot configuration and would improve existing conditions on the abutting property. / *Le personnel recommande la dérogation visant à réduire la superficie minimale du lot de 4000 mètres carrés à 2944 mètres carrés, tel qu'indiqué sur le lot reliquat sur le plan de lotissement Ruth Audrey Boudreau Subdivision Plan préparé par Daigle Surveys avec le numéro de travail 6192, car la demande corrigera la configuration irrégulière du lot et améliorera les conditions existantes sur la propriété contiguë.*

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.*

rue Elphège (PID/NID 70095625)
Shediac Bridge
Date: 9/7/2022



