

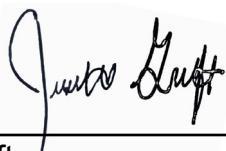
**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, November 23, 2022 / Le mercredi 23 novembre, 2022

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

File number / Numéro du fichier 22-2157

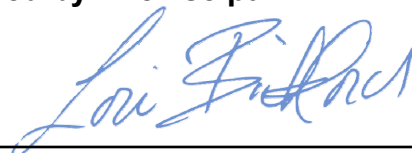
From / De :



Justin Grift

Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Lori Bickford

Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

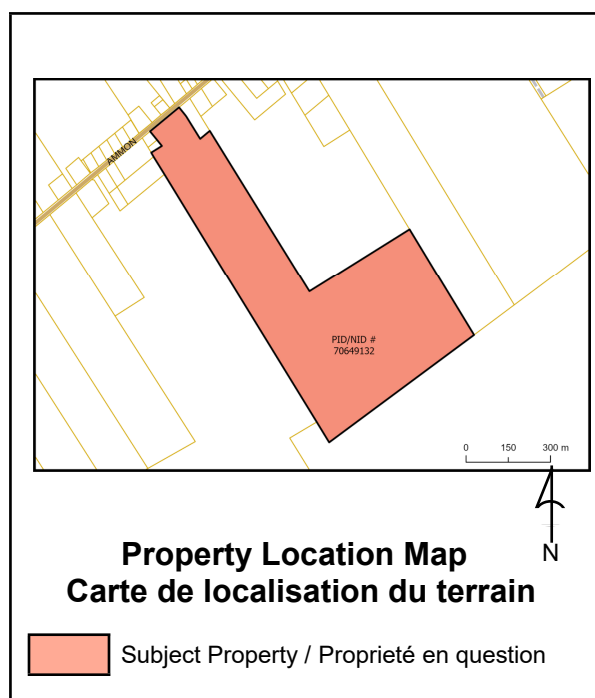
Garrett Donaher

Landowner / Propriétaire :

Garrett Donaher

Proposal / Demande :

Variance to reduce the minimum lot width from 54 meters to 24 meters. / *Dérogation pour réduire la largeur minimum d'un lot de 54 mètres à 24 mètres.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70649132

Lot Size / Grandeur du lot: 46.32 Ha.

Location / Endroit :

Ammon Road, LSD Moncton

Current Use / Usage présent :

Residential

Zoning / Zonage :

Infill Overlay, Watershed, Rural Area

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

N/A

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 / *Aucun*

Access-Egress / Accès/Sortie :

Ammon 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).*

c) It is a policy to establish subdivision standards to discourage inefficient land use patterns in rural areas. / *Il est établi comme principe d'établir des normes de lotissement afin de décourager les modèles d'utilisation des terres inefficaces dans les zones rurales.*

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.*

Discussion

The Donaher Subdivision Plan was prepared by 3 Points Survey and submitted in October 2022. This subdivision proposes to create two new lots (22-1 & 22-2) along Ammon Road with both meeting the minimum lot size requirements and leaving the remnant with a width of 24.003 metres. The minimum lot width required is 54 m. As the proposed remnant does not meet the minimum width requirements, a variance request is necessary to create the lot. / *Le plan de lotissement Donaher a été préparé par 3 Points Survey et soumis en octobre 2022. Ce lotissement propose de créer deux lots (22-1 & 22-2) le long de la Ammon Road qui recontre les dimensions minimums requis. Cependant le plan laisse le lot reliquat avec 24.003 mètres de largeur. La largeur minimale d'un lot requise est 54 m. Bien que le lot reliquat ne réponde pas aux exigences minimales de largeur, une demande de dérogation est nécessaire afin de créer le lot.*

The lot shape of the remnant is generally referred to as a flag lot due to its appearance as a narrow strip (flagpole) 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. In this case, the remnant lot opens to greater than 44 hectares. 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. Note, there is an existing dwelling on the remnant lot. / *La forme du lot reliquat 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. C'est la superficie de la propriété qui s'élargit qui peut être aménagée. Pour ce cas-ci, le reliquat s'élargit à une superficie au-delà de 44 hectares. 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. À noter, il y a une habitation existante sur le lot reliquat.*

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 remnant lot does not meet the regulation; however, the property widens at the rear to an open area which greatly 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 de beaucoup 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 a public road could extend in the future allowing further subdivision of the remnant land to occur. To add, the surveyor has provided a sight distance report confirming the visibility at the entrance of the remnant is sufficient for a future street. 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 du terrain reliquat d'avoir lieu. De plus, l'arpenteur a fourni un rapport sur la distance de visibilité confirmant que la visibilité à l'entrée du reliquat est suffisante pour une rue future. 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 remnant has 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 November 9, 2022. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires fonciers à l'intérieur de 100 mètres de la propriété le 9 novembre 2022.*

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 to the Southeast Planning Review & Adjustment Committee that the application for a variance to reduce the width of the remnant lot 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 reliquat sujet à la condition suivante :*

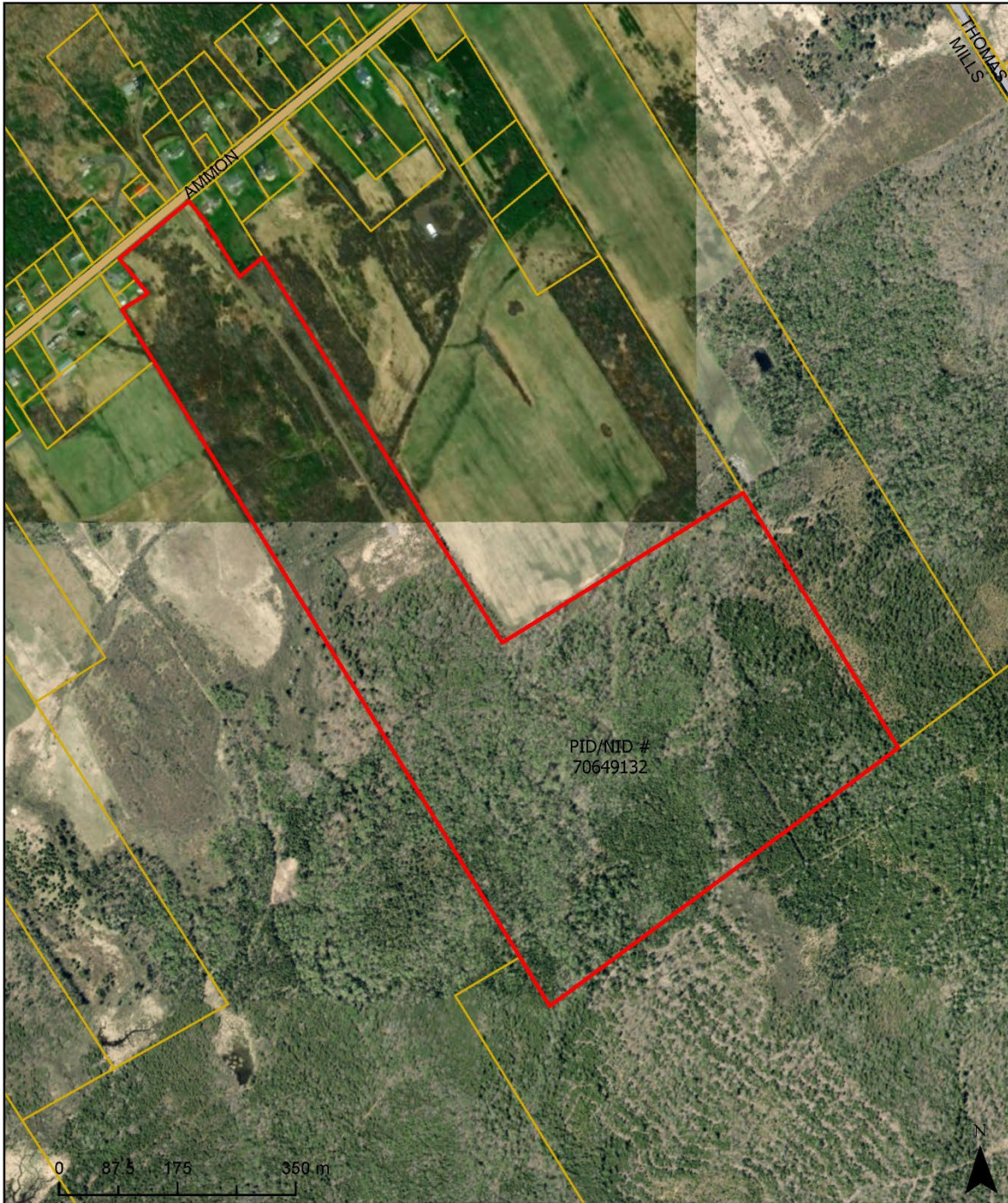
1. The portion of the lot having less than 54 meters shall be identified as a 'no build zone' / *La portion du lot ayant moins de 54 mètres sera identifiée comme zone de « non-construction »*

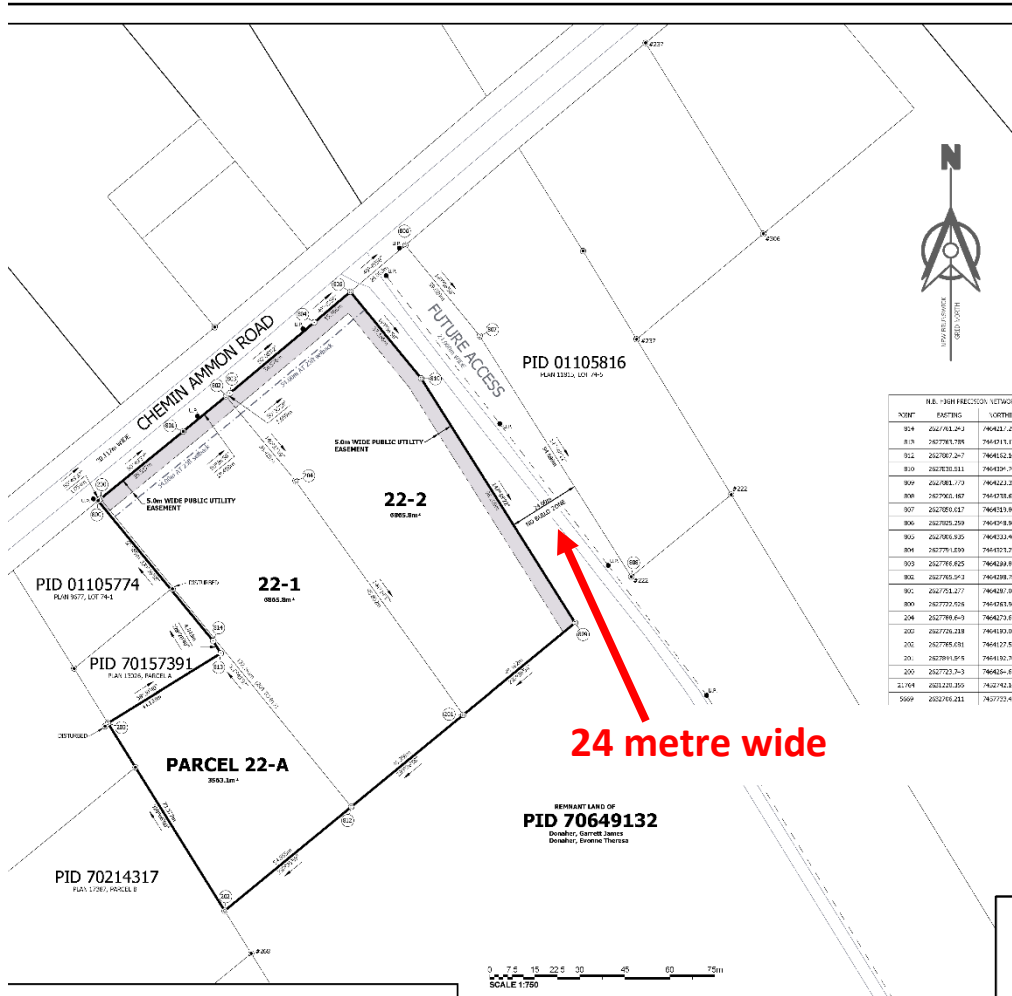
Note: This report was written in_ and translated to a bilingual document. Where a conflict exists between the two languages, the language the report was written shall prevail. / **Note:** *ce rapport a été rédigé en et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues, la langue dans laquelle le rapport a été rédigé a préséance.*

Ammon Road (PID/NID 70649132)

LSD Moncton

Date: 2022-11-02





H.E. 3388 FREEDOM NETWORK		
POINT	EASTING	NORTHING
824	242743.243	766421.292
818	242784.788	766421.117
812	242787.247	766412.349
810	242783.811	766419.744
809	242748.179	766422.247
808	242783.162	766418.251
807	242783.617	766418.807
806	242782.259	766419.963
805	242783.525	766422.462
804	242778.190	766419.279
803	242778.625	766420.933
802	242778.243	766420.711
801	242774.277	766420.269
800	242772.524	766419.969
204	242789.643	766427.834
203	242770.234	766419.009
202	242778.681	766419.833
201	242781.874	766419.348
200	242783.743	766416.634
1194	242120.355	742174.145
569	242745.211	742773.471

INFORMATION

1. Drawn: Garret Lines
 2. Drawn: Devine Therese
 14/05/24
 1:50000, 64789.74 x 178.19

STATEMENT

0.33: I HEREBY CERTIFY THAT WE ARE THE
 3-148 PROPERTY AND SUBDIVISION AND
 APPROVE THIS PLAN.

148

704

PURPOSE OF PLAN

1. TO CREATE LOTS 22-1, 22-2, FOR RESIDENTIAL BUILDINGS PURPOSES.
2. TO CREATE A 5.0m WIDE PUBLIC UTILITY EASEMENTS, AS SHOWN, PURSUANT TO SECTION 5 OF REGULATION 202(4) OF THE CONSTRUCTION ACT.
3. TO DEFINE PARCELS 22-A, 22-B, 403P, AND PARCEL PORT OF PID 29-27311.

UTILITIES APPROVAL

PURSUANT TO SECTION 8 OF "PROVISIONAL EASEMENT REGULATIONS" 2016, THE
 PUBLIC UTILITY EASEMENTS ON 1-10 300M WIDE IN NEW BRUNSWICK 4-2488
 CONSTRUCTION, BEL, CANADA, AND TROUSERS CONSTRUCTION IS THE RESULT OF
 THIS PLAN.

NOTES

1. ADJOINING AND INTERFERING WERE OBTAINED FROM H.E. 3388 FREEDOM NETWORK
 INTERFERING FOR REFERENCE TO BOUNDARIES, 10, 10, 10 AND 1000.
2. THE BOUNDARY OF LOTS IS SUBJECT TO LAYOUT.
3. THE OCCUPANCY PLANS ARE SUBJECT TO THE PLAN ARE THOSE OF WESTERNLAND COUNTY
 RESIDENTIAL OFFICE.
4. ADJOINING ARE REFERRED TO THE NEAREST ONLY.
5. CERTIFICATION IS NOT MADE AS TO LEGAL TITLE, BOUNDARY, OR MANNER OF A EASEMENT NOT TO
 THE CORNER AND BEYOND BY LAWS OR REGULATIONS BEING THE SUBJECT OF THE
 PLAN OR OTHER OFFICIALS.
6. CERTIFICATION IS NOT MADE AS TO FOUR LINES SET OUT IN THE FLOOR PLAN, NOR TO THE
 LOCATION OF ANY UNDERGROUND SERVICES ANY OF THE LINES, PER MANNER OR OF HEREAFTER.

(Voir le verso de cette page pour une version française de ce rapport)

J-2 TENTATIVE SUBDIVISION INSPECTION REPORT

Date: September 28, 2022

Subdivision Name: **DONAHER SUBDIVISION**

Parish: **Moncton** County: **Westmorland** D.O.T. Map Sheet No:

Purpose of Plan: **To Create lots 22-1, 22-2 & Access on Ammon Road**

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: Lot 22-1 & 22-2				Access 2 Description: Future Access			
			Private Entrance <input checked="" type="checkbox"/>				Private Entrance <input type="checkbox"/>			
			Subdivision Access: Public <input type="checkbox"/> Private <input checked="" type="checkbox"/>				Subdivision Access: Public <input checked="" type="checkbox"/> Private <input type="checkbox"/>			
			Easting/Northing				Easting/Northing			
			Sight Distance: Adequate <input checked="" type="checkbox"/> Inadequate <input type="checkbox"/>				Sight Distance: Adequate <input checked="" type="checkbox"/> Inadequate <input type="checkbox"/>			
			Stopping Existing <input type="checkbox"/>	Intersection Existing <input type="checkbox"/>	Stopping Existing <input type="checkbox"/>	Intersection Existing <input type="checkbox"/>	Stopping Existing <input type="checkbox"/>	Intersection Existing <input type="checkbox"/>	Stopping Existing <input type="checkbox"/>	Intersection Existing <input type="checkbox"/>
			L	R	L	R	L	R	L	R
50	65	115								
60	85	135								
70	110	160								
80	140	180	+ 140m	+ 140m			+ 140m	+ 140m	+ 180m	+ 180m
90	170	200								
100	210	215								

Inadequate sight distance caused by: _____

Suggestions for improving sight distance: _____

Grade Information:
 Estimated maximum grade on Property: 4 _____ %

Comments: _____

Drainage Design Information:
 Municipal Services Easements Required? Yes No

Comments: _____

Intersecting Road Name or Number: Job Road

Description of Intersecting Road Condition: Excellente conditions

Status: Designated Not Designated Private Other

Comments: _____

(Add additional page if necessary)

Inspector: Steve Pelletier PTech