

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /  
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**  
Wednesday, August 8, 2018 / Le mercredi 8 août, 2018

**Staff Report / Rapport du personnel**

**Subject / Objet :** Variance Request / Demandes de Dérogation

**File number / Numéro du fichier :** 18-1055

**From / De :**

*Nicolas Landriau*

Nicolas Landriau  
Development Officer / Agent  
d'aménagement

**Reviewed by / Révisé par :**

*Kirk Brewer*

Kirk Brewer  
Planner / Urbaniste

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requéant :**

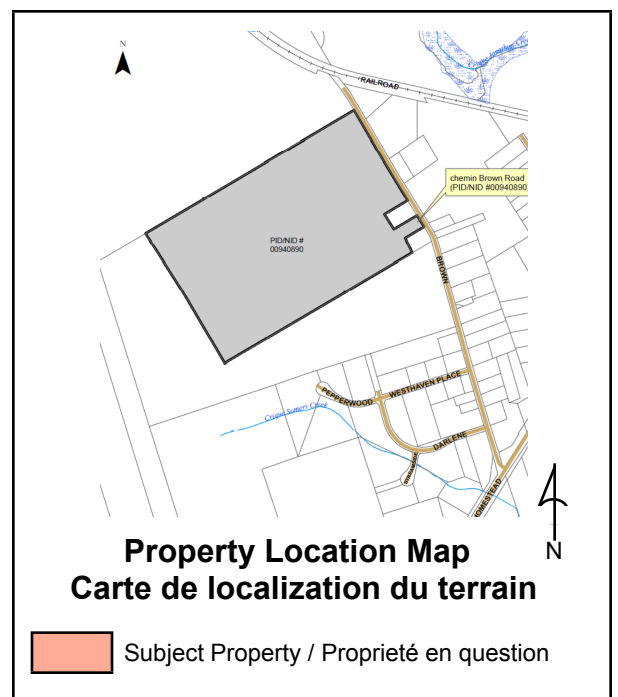
Hub Surveys

**Landowner / Propriétaire :**

Valerie Mcfee

**Proposal / Demande :**

Create lot 18-1 with a frontage of 45m wide / *Créer le lot 18-1 avec une façade de 45 m.*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 00940890

**Lot Size / Grandeur du lot:** 41 H

**Location / Endroit :**

Brown road, LSD Moncton

**Current Use / Usage présent :**

Vacant

**Zoning / Zonage :**

A

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

**Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :**

Wood lot and residence/ zoning Agriculture / *Boisé et résidence / zonage agricole*

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

None

**Access-Egress / Accès/Sortie :**

Brown road

## **Policies / Politiques**

### **Residential Uses / Usages résidentiels**

#### **Policy / Principe**

**5** It is a policy to conserve the rural residential nature within the area of the Regulation by considering existing residential uses and historical developments. / *En principe, il faut sauvegarder le caractère résidentiel rural du secteur visé par le règlement, tout en tenant compte des usages résidentiels et des aménagements historiques actuels.*

#### **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 Bien-être au besoin.*

**6(3)** It is proposed to create a residential low-density zone permitting single-unit dwellings. / *Il est proposé de créer une zone résidentielle à faible densité afin d'autoriser les habitations à un logement.*

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

**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,*

### **Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes**

The project was reviewed internally by SERSC staff. / *Le projet a été revu à l'interne par le personnel de la CSRSE*

## **Discussion**

When assessing a variance, the Community Planning Act provides 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.*

The purpose of the plan is to create lot 18-1 from PID 00940890 with a 45 meter wide facade on Brown road (public street) / *Le but du plan est de créer le lot 18-1 du NID 00940890 avec une façade de 45 mètres sur la rue Brown (rue publique).*

### **Is it Reasonable? / Est-elle raisonnable?**

The required width of a lot on a public street with no services is 54 m. The 45m facade for proposed lot 18-01 is to accommodate the creation of a building lot between PIDs 70019179 and 70540851. The width is under 54m wide and the shape and size of the lot will not compromise the placement of the building, private well and on site septic system (proposed lot 18-1 is to be 7.5 Acres). The variance required is reasonable. / *La largeur recommandée d'un lot sur une rue publique avec aucun service est de 54m. La façade de 45m pour le lot 18-01 proposé est pour accommoder la création d'un lot de construction entre les NIDs 70019179 et 70540851. La largeur est en dessous de 54m et la forme du lot ne compromettra pas l'emplacement du bâtiment, du puits privé et du système septique sur le site (le lot 18-1 proposé*

contiendra 7.5 acres). La variance exigée est raisonnable.

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

The variance does not compromise the future development of the land as the frontage of proposed lot 18 -1 abuts on a public maintained street. A sight distance report should demonstrate that there is no concern with an access on Brown road There is potential for further development off the remnant lot and therefore the variance is desirable for the development of the property. / La variance ne compromet pas le futur développement de la terre puisque la façade du proposé lot 18-1 adosse une rue publique entretenue. Un rapport de distance de visibilité devrait démontrer qu'il n'y a aucune préoccupation avec un accès sur la rue Brown. Il y a du potentiel pour de futur développement sur le lot vestige, la variance est donc désirable pour le développement de la propriété.

**Is it within the general intent of the Zoning By law? Est-ce que la dérogation répond aux intentions générales de l'arrêté de zonage?**

The rural plan controls the size and shape of lots in order to make sure that non-serviced lots will accommodate a well and an on-site septic system. The proposed lot and remnant lot will be able to accommodate both on-site services. The variance is within the general intent of the zoning by-law. / Le plan rural contrôle la taille et la forme des lots afin d'assurer que les lots non servis vont accommoder un puits et un système septique sur site. Le lot proposé et le lot vestige pourront accommoder les deux services sur site. La variance respecte l'intention générale de l'Arrêté sur le zonage.

**Is it within the intent of the Rural Plan? / Est-ce que la dérogation répond aux intentions du plan rural?**

The intention of the plan is to allow minimum residential and resource activities on properties having suitable services for such development. There is the possibility for permit applications on the remnant lot. The intents of the rural plan are met. / L'intention du plan est de permettre un minimum d'activités résidentielles et de ressource sur les propriétés ayant des services appropriés pour de tels développements. Il y a possibilité pour des applications pour des permis sur le lot vestige. Les intentions du plan rural sont respectées.

**Public Notice / Avis public**

A public note to be sent to owners within 100 m from property / / Un avis a été envoyé aux propriétaires des lots dans un rayon de 100 metres autour du lot concerné.

**Legal Authority / Autorité légale**

**46(1) of the Community Planning Act / de la Loi sur L'urbanisme**

An advisory committee or commission may / Un comité consultatif ou une commission de services régionaux peuvent

(a) subject to such terms and conditions as it considers fit, permit such reasonable variance from the requirements of the subdivision by-law as, in its opinion, is desirable for the development of land in accord with the general intent of the by-law and any plan, statement or scheme hereunder affecting the land, / sous réserve des modalités et condition qu'ils considérant appropriées, permettre toute dérogation raisonnables aux conditions prescrites par l'arrêté de lotissement, qui, a leur avis, est désirable pour l'aménagement d'un terrain conformément a l'intention générale de l'arrêté ainsi que de tout plan, déclaration ou projet intéressent le terrain,

(b) require that the subdivision plan include any terms and conditions attached to a variance permitted under paragraph (a), or / Prescrire que le plan de lotissement comporte toutes les modalités et conditions auxquelles est subordonnée une dérogation autorisée en application de l'alinéa a), ou

**Recommendation / Recommandation**

Staff respectfully recommends that the South East Planning Review and Adjustment Committee approve

the variance to reduce the required lot width from 54m to 45 m for proposed lot 18-01 as shown on the Tentative subdivision plan of McFee subdivision. / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification approuve la variance afin de réduire la largeur requise d'un lot de 54m à 45m pour le lot 18-01 proposé tel qu'indiqué sur le plan de subdivision provisoire de la subdivision McFee.*

Subject to the following condition; / *Sujet à la condition suivante :*

1. A sight distance report demonstrating an access up to minimum requirements for stopping distances for proposed lot 18-01 on McFee Subdivision shall be provided by a registered surveyor. / *Un rapport de distance de visibilité démontrant un accès aux exigences minimums pour la distance d'arrêt pour le lot 18-01 proposé sur la subdivision McFee sera fourni par un arpenteur enregistré.*

**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.*