

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, November 25, 2015 / Le mercredi 25 novembre, 2015

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

File number / Numéro du fichier 15-1463

From / De :



Sterling Marsh

Development Officer / Agent
d'aménagement

Reviewed by / Révisé par :



Lori Bickford

Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

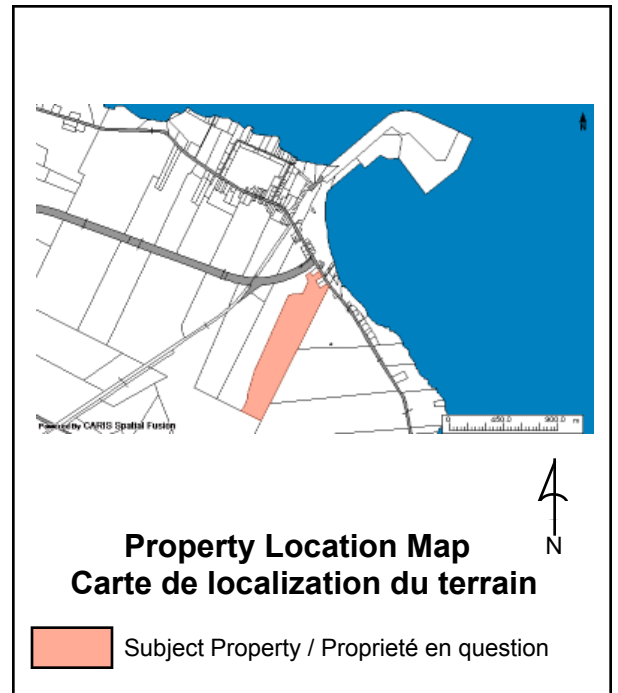
Daigle Surveys

Landowner / Propriétaire :

Daniel MacDonald

Proposal / Demande :

To reduce the required lot width from 54 meters to 31.63 meters at the setback line required under Section 6 (4)(a) of the Provincial Subdivision Regulation (54m) to accommodate existing conditions for lot 15-1 / Réduire la largeur du lot requise de 54 m à 31,63 m à la ligne du retrait comme prévu à l'alinéa 6 (4)a) du Règlement provincial sur le lotissement (54 m) pour accommoder les conditions existantes du lot 15-1.



Site Information / Information du site

PID / NID: 00834234

Lot Size / Grandeur du lot: 4021 sq meters (1 acre) parent lot 26.94 hectares

Location / Endroit :

9 Route 960, LSD Cape Tormentine

Current Use / Usage présent :

Residential

Zoning / Zonage :

Mixed Use

Future Land Use / Usage futur :

NA

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Residential, cottages, campground and agricultural

Municipal Servicing / Services municipaux:

NA

Access-Egress / Accès/Sortie :

Policies / Politiques

Within the Tantramar Planning Area Rural Plan Regulation the following Residential policy applies: / *Dans le cadre du Règlement du plan rural du secteur d'aménagement de Tantramar, la politique résidentielle suivante s'applique :*

7.1 It is the policy to allow dwellings in all areas of the Planning Area except the Conservation and Agricultural Dykelands Zones. / *Il est établi comme principe de permettre la construction d'habitations dans toutes les zones du secteur d'aménagement, sauf dans les zones de conservation et de terres endiguées agricoles.*

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

Residential uses are permitted under the Tantramar Planning Area rural Plan Regulations in the Mixed Use Zone. / *Dans le cadre du Règlement du plan rural du secteur d'aménagement de Tantramar, les usages résidentiels sont permis dans la zone à usage mixte.*

The Provincial Subdivision Regulation states as follows: / *Le Règlement provincial sur le lotissement déclare ce qui suit :*

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

There is n Department of Health approved septic system installed on the site. The property is accessed from Route 960 by an existing driveway. / *Il y a une fosse septique approuvée par le ministère de la Santé installée sur les lieux. On peut accéder à la propriété de la route 960 par une entrée existante.*

Discussion

The applicant is proposing to subdivide the existing property, creating lot 15-1 as a new lot. Lot 15-1 is 4,021 sq m (~1 acre) in size, meeting the minimum area and depth requirements of the Provincial Subdivision Regulation. However, the road frontage of the lot is 31.63 meters at the set back line which does not meet the minimum lot width requirement of 54 m (177'). The lot, however, does meet the 54 meter width at the 12.8 meter setback line. Lot 15-1 would be created to accommodate the existing house located on the property which is serviced by an existing approved sewage disposal system. / *Le requérant propose de subdiviser une propriété existante, où le lot 15-1 deviendrait un nouveau lot. Le lot 15-1 mesure 4 021 m² (environ 1 acre) et respecte les exigences minimales du Règlement provincial sur le lotissement en ce qui concerne la superficie et la profondeur. Cependant, la façade du lot est de 31,63 m à la ligne de retrait, ce qui ne respecte pas la largeur du lot requise de 54 m (177 pi). Cependant, le lot respecte la largeur de 54 m à la ligne de retrait de 12,8 m. Le lot 15-1 serait créé pour accommoder la maison existante située sur la propriété, qui est desservie par un système d'évacuation des eaux usées approuvé.*

The frontage/width of this lot is an existing condition of the parent PID. The house located on the property meets the required setbacks of the Provincial Building Regulation and is serviced by an existing sewage system. There is also an existing access to this property. / *La façade et la largeur de ce lot sont une condition existante du NID d'origine. La maison située sur la propriété respecte le retrait exigé par le Règlement provincial sur la construction et est desservie par un système d'évacuation des eaux usées existant. Il existe également déjà un accès à cette propriété.*

Public Notice / Avis public

Public notices have been circulated to neighbours within 100 m of the property. To date no response from surrounding landowners has been received. / *Des avis publics ont été distribués aux propriétaires avoisinants dans un rayon de 100 m de la propriété en question. Jusqu'à maintenant, il n'y a eu aucune question des propriétaires avoisinants.*

Legal Authority / Autorité légale

The following section of the Community Planning Act provides the authority for the Planning Review and Adjustment Committee to consider the proposed request: / *Le segment de la Loi sur l'urbanisme suivant autorise le Comité de révision de la planification à considérer la demande proposée :*

77(8) Where a subdivision regulation under this section is in effect, .../ *Lorsqu'un règlement de lotissement établi en application du présent article est en vigueur,*

(b) the powers mentioned in section 46, with respect to variance, are vested in the commission or development officer, as the case may be;..." / *les pouvoirs d'accorder une dérogation mentionnés à l'article 46 sont dévolus à la commission de services régionaux ou à l'agent d'aménagement, selon le cas;*

46(1) 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 conditions qu'ils considèrent appropriées, permettre toute dérogation raisonnable aux conditions prescrites par l'arrêté de lotissement, qui, à leur avis, est désirable pour l'aménagement d'un terrain conformément à l'intention générale de l'arrêté ainsi que de tout plan, déclaration ou projet intéressant le terrain,*

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

Recommendation / Recommandation

When assessing a variance the Act provides for the following criteria, or test, for assessing variance requests: / *La loi prévoit les critères ou les tests suivants afin d'évaluer les demandes de dérogation :*

1. Is it reasonable? – The existing lot width is 31.63 instead of the required total of 54 m (177') width. The minimum depth of the lot is exceeded and the overall area of the proposed lot meets the minimum lot size required by the Regulation. The proposed lot has a Department of Health approved septic system. The lot in its current state already has this existing reduced frontage. / *Est-elle raisonnable? – La largeur du lot existant est de 31,63 au lieu de la largeur requise de 54 m (177 pi). On dépasse la largeur minimale du lot et la superficie du terrain proposé respecte la taille minimale que demande le règlement. Il y a une fosse septique approuvée par le ministère de la Santé installée sur le terrain proposé. Le lot dans son état actuel a déjà une façade réduite.*

2. Is it desirable for the development of the property? – The property has been developed as a residential lot, with access on to Route 960 and is capable of being maintained as a residential lot. / *Est-ce désirable pour le développement de la propriété? – La propriété a été aménagée en tant que lot résidentiel, pouvant être atteinte à partir de la route 960, et elle peut demeurer un lot résidentiel.*

3. Is it within the general intent of the By-law & Plan? – The policy section of the Tantramar Rural Plan allows dwellings in all areas of the Planning Area, except Conservation and Agricultural zones. Residential is a listed permitted use under the Rural zone. As residential development is permitted in this zone, which the property is currently being used for and is capable of sustaining, this request is within the intent of the Rural Plan policy and regulation. / *Est-ce que la dérogation répond aux intentions*

générales du règlement de zonage et du plan municipal? – La section portant sur les principes du Règlement du plan rural du secteur d'aménagement de Tantramar permet la construction d'habitations dans toutes les zones du secteur d'aménagement, sauf dans les zones de conservation et de terres endiguées agricoles. Les usages résidentiels sont permis dans la zone rurale. Puisque l'aménagement résidentiel est permis dans cette zone, où la propriété est utilisée de façon durable et est capable de continuer la durabilité, cette demande respecte donc l'intention de la politique et des règlements du plan rural.

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.