

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, December 16, 2015 / Le mercredi 16 décembre, 2015

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

File number / Numéro du fichier 15-1661

From / De :



Lori Bickford

Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Kirk Brewer

Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

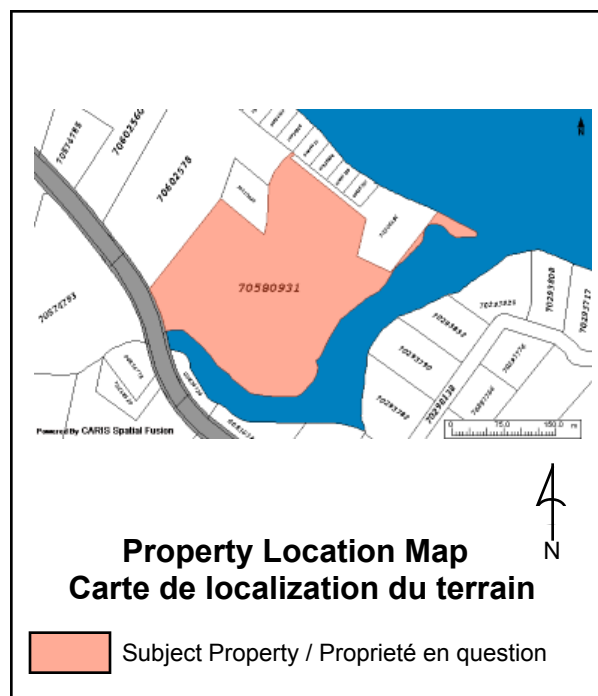
Danielle and Vincent Arsenault

Landowner / Propriétaire :

Danielle and Vincent Arsenault

Proposal / Demande :

The applicant is proposing to vary the minimum lot width of lot 16-1 to 10 m from the minimum width required under Section 6 (4)(a) of the Provincial Subdivision Regulation (54 m). / *Le demandeur propose de modifier la largeur minimale du lot 16 1 à 10 m par rapport à la largeur minimale requise en vertu de l'article 6 (4)(a) du Règlement provincial sur le lotissement (54 m).*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70580931

Lot Size / Grandeur du lot: Existing lot 6.3 ha. Proposed lot 16-1 5,232 m² (~1.3 acres)

Location / Endroit :

route 955, LSD Murray Corner

Current Use / Usage présent :

Existing lot residential, vacant in area proposed for lot 16-1

Zoning / Zonage :

Rural

Future Land Use / Usage futur :

N/A

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Residential (rural)

Municipal Servicing / Services municipaux:

None available.

Access-Egress / Accès/Sortie :

Route 955

Policies / Politiques

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

“7.1 It is policy to allow dwellings in all areas of the Planning Area except the Conservation and Agricultural Dykelands Zones.” / « 7.1 Il est établi comme principe de continuer à 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 Regulation in both the Rural and Coastal zones. / *Les usages résidentiels sont permis dans le cadre du Règlement du plan rural du secteur d'aménagement de Tantramar dans les zones rurales et côtières.*

The Provincial Subdivision Regulation states as follows: / *Selon le Règlement provincial sur le 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 / « 6(4) 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,*

(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

WSP surveyors have provided confirmation that the proposed lot is capable of accommodating an onsite septic system and has adequate sight visibility for the access on to Route 955. / *Des arpenteurs de WSP ont confirmé que le lot proposé peut permettre l'installation d'une fosse septique sur le site et qu'il a une visibilité adéquate pour accéder à la route 955.*

Discussion

The applicant is proposing to subdivide the existing property, creating lot 16-1 as a new vacant residential lot. Lot 16-1 is 5,235 m² (~1.3 acres) in size, exceeding the minimum area and depth requirements of the Provincial Subdivision Regulation. The proposed road frontage of lot 16-1 is 10 metres and would permit the remaining portion of the lot (14-1) to meet the minimum lot width requirement of 54 m (177'). As well this remaining portion contains an existing private access road (Arie Lane) which is used to access several coastal lots. The variance to the proposed lot would allow for Arie Lane to be completely located outside the boundaries of proposed lot 16-1. / *Le demandeur propose de diviser la propriété existante afin de créer le lot 16-1 en tant que nouveau lot résidentiel vacant. Le lot 16-1 est d'une superficie de 5 235 m² (~1,3 acres), ce qui dépasse les exigences minimales en matière de superficie et de profondeur du Règlement provincial sur le lotissement. Le terrain proposé en bordure de la route du lot 16-1 est de 10 mètres, et il permettrait à la portion restante du lot (14-1) de respecter l'exigence minimale en matière de largeur de lot de 54 m (177 pi). De plus, cette portion restante contient déjà une route d'accès privée (voie Arie) qui est utilisée afin d'accéder à plusieurs lots côtiers. En raison de la dérogation du lot proposé, la voie Arie se situerait*

complètement à l'extérieur des limites du lot 16-1 proposé.

The lot configuration of 16-1 is referred to as a flag lot. This configuration allows for the full size of building lot where it widens into the flag shape, while still allowing the property to maintain ownership of the access to the public road (narrow strip 10m x 118 m). / *La configuration du lot 16-1 est appelée un lot en forme de drapeau. Cette configuration permet la superficie entière du lot, qui s'élargit en forme de drapeau, tout en permettant quand même à la propriété de maintenir la voie d'accès à la route publique (bande étroite de 10 m x 118 m).*

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. / *On a distribué des avis publics aux voisins situés à moins de 100 mètres de la propriété. Jusqu'à présent, on n'a reçu aucune réponse des propriétaires voisins.*

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; et*

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 fournit les critères suivants afin d'évaluer une demande de dérogation :*

1. Is it reasonable? – A 10 metre (~33') road frontage is considered a reasonable variance as the configuration of the lot (flag lot) is meant to only accommodate the access to the property which exceeds the minimum lot size and dimension requirements at the rear of the lot. / *Est-elle raisonnable? – Un terrain en bordure de la route de 10 mètres (~33 pi) constitue une dérogation raisonnable, car la configuration du lot (en forme de drapeau) vise seulement à permettre l'accès à la propriété, qui dépasse la superficie minimale du lot et les exigences en matière de dimension de la partie arrière du lot.*

2. Is it desirable for the development of the property? – The existing property is a 15.5 acre property

which has been developed as a residential lot, with access on to Route 955 and the remaining portion is capable of meeting all lot size requirements of the Subdivision Regulation. The proposed lot meets sight line distances for safe access on to the road and is capable of sustaining a septic system, therefore a variance to the frontage requirements would allow the development of another residential lot. As there are cottages/houses located at the rear of the proposed lot and along the coastline, the development of the proposed lot setback from the road would be consistent with the development in the area. Furthermore, the 10m strip allows future property owners to maintain full control over their own access to their lot as it forms part of the lot - which is not the case with a private access road. / *Est-elle souhaitable pour l'aménagement de la propriété? – La propriété existante a une superficie de 15,5 acres qui a été aménagée en tant que lot résidentiel ayant une voie d'accès à la route 955, et la portion restante peut respecter toutes les exigences en matière de superficie du lot du Règlement sur le lotissement. Le lot proposé a une bonne distance de visibilité pour accéder à la route en toute sécurité et il peut contenir une fosse septique; par conséquent, une dérogation des exigences en matière de terrain en bordure de la route permettrait l'aménagement d'un autre lot résidentiel. Comme il y a des chalets et des maisons à l'arrière du lot proposé et le long de la côte, le retrait de la route de l'aménagement du lot proposé serait conforme aux autres aménagements de la région. De plus, la bande de 10 mètres permet aux propriétaires futurs de garder le contrôle total de leur voie d'accès au lot, car elle fait partie du lot, ce qui n'est pas le cas lorsqu'il s'agit d'un chemin d'accès privé.*

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 permitted use under the Rural zone. As the purpose of the plan is to create a residential lot, which can have a self contained septic system along with safe and secure access to the lot, this request is within the intent of the Rural Plan policy and regulation. / *Est-elle conforme à l'orientation générale de l'arrêté et du plan? – La section Principe du plan rural 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. Étant donné que le plan vise à créer un lot résidentiel, qui peut avoir une fosse septique autonome ainsi qu'une voie d'accès sécuritaire au lot, cette demande est conforme à l'orientation des principes et des règlements du plan rural.*

Therefore, it is staffs opinion that as the proposal satisfies all elements of the variance criteria/test, and is recommending the proposed variance to the Planning Review and Adjustment Committee. Subject to the following condition: / *Par conséquent, le personnel est d'avis que la proposition respecte tous les critères de vérification d'une dérogation et il recommande la dérogation proposée au Comité de révision de la planification, sous réserve de la condition suivante. Assujetti aux condition suivante:*

- The access portion of the lot, the strip of land 10m x 118m, be clearly identified on the face of the plan as a “no build area”. / *La voie d'accès du lot, soit la bande de 10 m x 118 m, doit être clairement indiquée sur le plan en tant que « zone sans construction ».*

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.