

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, December 14, 2016 / Le mercredi 14 décembre, 2016

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

File number / Numéro du fichier : 16-1854

From / De :

Reviewed by / Révisé par :

Jeff Boudreau

Development Officer / Agent
d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

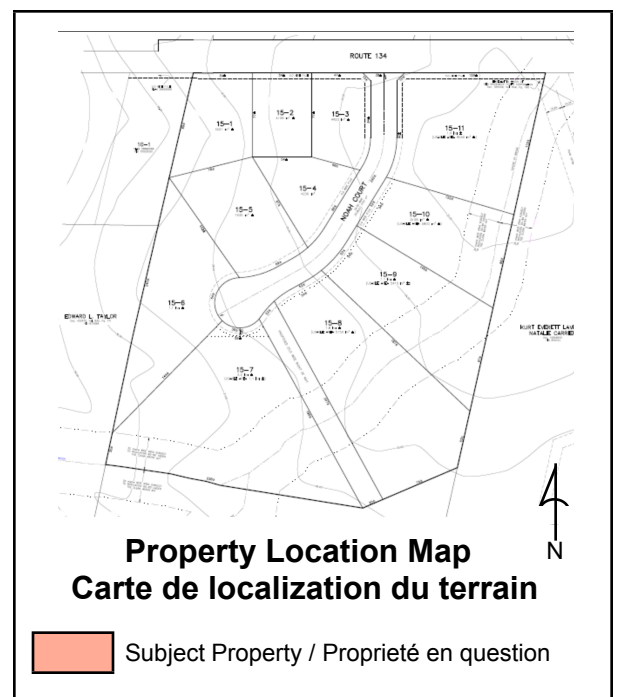
Troy Mcsheffery

Landowner / Propriétaire :

Douglas Mcsheffery

Proposal / Demande :

to reduce the required lot width from 150m to 54m and to reduce the required lot area from 20 000 m² to 4 000 m² / Réduire la largeur minimale du lot de 150 mètres à 54 mètres et réduire la superficie minimale du lot de 20 000 mètres carrés à 4 000 mètres carrés.



Site Information / Information du site

PID / NID: 869990

Lot Size / Grandeur du lot: 37.6 ha

Location / Endroit :

Shediac Rd, LSD Shediac Cape

Current Use / Usage présent :

Vacant Land

Zoning / Zonage :

RA

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Residential and Agricultural

Municipal Servicing / Services municipaux:

N/A

Access-Egress / Accès/Sortie :

Route 134

Policies / Politiques

8.2 Proposal / Proposition

(a) It is proposed that new residential subdivisions requiring a new public street follow “Sustainable Community Design” guidelines as defined by this regulation. Conservation areas may be placed under a conservation easement or similar entity. / *Il est proposé que les nouveaux lotissements nécessitant une nouvelle rue publique soient conformes aux lignes directrices relatives au « design de collectivité durable », tel qu’il est défini dans le présent règlement. Des aires de conservation peuvent être établies en conformité avec une servitude de conservation ou une entente similaire.*

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

26.7 Where a lot is not serviced by public sewer, subdivision along a public road created after the adoption of this regulation must be approved by the appropriate provincial agencies and: / *Lorsqu’un lot n’est pas desservi par un réseau public d’égouts, le terrain loti le long d’une route publique créée après l’adoption du présent règlement doit être approuvé par les organismes provinciaux concernés et*

(a) must have the following, / *doit avoir :*

(i) a width of at least 150 metres, and / *une largeur minimale de 150 mètres,*

(ii) an area of at least 20 000 square metres, or / *une superficie minimale de 20 000 mètres carrés,*

(b) shall follow Sustainable Community Design guidelines as defined in this Regulation. / *et être conforme aux lignes directrices relatives au design de collectivité durable tel qu’il est défini dans le présent règlement.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff was consulted internally on this proposal / *On a consulté le personnel à l’interne à propos de cette proposition.*

Discussion

In November of 2015 the tentative subdivision plan for Brook Ridge Estate was tentatively approved. This approval was valid for only one year which has now expired. / *En novembre 2015, on a provisoirement approuvé le plan de lotissement provisoire du domaine Brook Ridge. Cette approbation était seulement valide pour un an; cette période s’est maintenant écoulée.*

As the proposed street was never completed any tentative approval renewal would require the development of a new public street and therefore the provisions of section 26.7 would apply. / *Comme la rue proposée n’a jamais été terminée, toute tentative de renouvellement de l’approbation nécessiterait le développement d’une nouvelle rue publique; par conséquent, les dispositions de l’article 26.7 s’appliqueraient.*

For this application and given that the street was previously approved and significant investment was made, it could be considered unreasonable to require a reconfiguration of the lots to accommodate the new regulations. / *Dans le cas de cette demande, étant donné que la rue a déjà été approuvée et qu’on a effectué un investissement considérable, il serait considéré comme étant irraisonnable d’exiger une reconfiguration des lots pour s’adapter aux nouveaux règlements.*

Public Notice / Avis public

Notice was sent to land owners within 100m of the subject property / *Un avis a été envoyé aux*

propriétaires des lots dans un rayon de 100m autour du lot concerné.

Legal Authority / Autorité légale

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

Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee approve the variance to reduce the required lot width from 150m to 54m and to reduce the required lot area from 20 000 m² to 4 000 m² for the 7 lots on Noah Court as shown on the Brook Ridge Estates subdivision plan. / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud Est approuve la dérogation pour réduire la largeur minimale du lot de 150 mètres à 54 mètres et pour réduire la superficie minimale du lot de 20 000 mètres carrés à 4 000 mètres carrés pour les sept lots qui se trouvent sur la cour Noah, tel qu'indiqué sur le plan de lotissement du domaine Brook Ridge.*

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.*