

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /  
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**  
Wednesday, September 27, 2017 / Le mercredi 27 septembre, 2017

**Staff Report / Rapport du personnel**

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

**File number / Numéro du fichier :** 17-1446

**From / De :**

*Nicolas Landriau*

Nicolas Landriau

Development Officer / Agent  
d'aménagement

**Reviewed by / Révisé par :**

*Jeff Boudreau*

Jeff Boudreau

Development Officer / Agent  
d'aménagement

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requérant :**

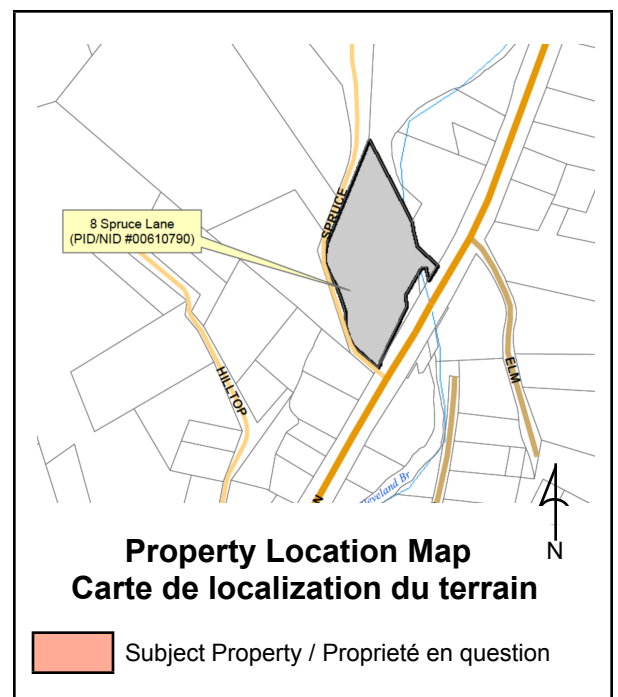
Jonathan Sanford

**Landowner / Propriétaire :**

Jonathan Sanford

**Proposal / Demande :**

Locate the house at more than 4.5 m from the street (section 4.2.1 (c) Alma rural plan #93 / *Situer la maison à plus de 4,5 mètres de la voie publique (item 4,2,1 (c) Plan rural d'Alma #93)*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 00610790

**Lot Size / Grandeur du lot:** 5643m<sup>2</sup>

**Location / Endroit :**

8 Spruce Lane, Village of Alma / Village de Alma

**Current Use / Usage présent :**

accessory building

**Zoning / Zonage :**

TC1

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

NA

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

Surrounding uses: Residential, commercial/ surrounding zoning TC1, R1, R2, RT.

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

municipal water and sewer

**Access-Egress / Accès/Sortie :**

Spruce lane

## **Policies / Politiques**

**P.1(1)** It is the policy of the Village to conserve the residential character of the area and to have an optimum population density that fits with the Village's development constraints. / *La politique du village est de conserver le caractère résidentiel de la région et d'avoir une densité de population optimale qui s'arrime avec les contraintes de développement du village.*

**P.1(5)** It is proposed that dwelling units shall be permitted uses within residential zones, subject to all applicable statutes and regulations including those respecting building, health and subdivision. / *Il est proposé que les logements soient permis à l'intérieur des zones résidentielles, tant qu'ils respectent les conditions et règlements, incluant ceux qui sont reliés aux bâtiments, à la santé et aux subdivisions.*

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

### **4.2 Zone Requirements / Exigences de zonage**

**4.2.1** In any TC-1 Zone no main building or structure shall be placed, erected or altered to become a main building on a lot unless the lot conforms to the following requirements; / *Dans toute zone TC-1, aucune structure ou bâtiment ne sera placé, érigé ou modifié pour devenir un bâtiment principal sur un lot, à moins qu'il soit conforme aux exigences suivantes :*

(c) the front or flankage yard does not exceed 4.5 metres / *la cour avant ou de flanc ne dépasse pas 4,5 mètres*

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

The proposal was reviewed internally by SERSC staff / *Le projet a été révisé à l'interne par le personnel de la CSRRSC*

## **Discussion**

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.*

The project consist in building a new house at 7.55m from spruce lane and 14.14m from route 114 / *Le projet consiste en la construction d'une nouvelle maison à 7,55 mètres de la ruelle Spruce et à 14,14 mètres de la route 114*

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

The maximum setback required in this area is 4.5 meters from street alignment. The goal of this regulation is to keep private parts of the properties at the rear of the houses and set street perspectives. There was a house now demolished that was located at 9.48 meters from street alignment with Spruce Lane and 14.14m from route 114. A 3m meters variance is needed from Spruce lane and a 9.6m is needed from route 114. The lots in this area are bigger and even if there is subdivision possibilities (for lots with both services) down the way as the shape of the property and the proposed location of the house is not compromising the future development. Considering those elements, the variance seems reasonable. / *Le recul maximum requis dans cette région est de 4,5 mètres de l'alignement de la rue. Le but de ce règlement est de garder les endroits privés de la propriété à l'arrière des maisons et d'établir la perspective des rues. Il y avait une maison maintenant démolie qui était située à 9,48 mètres de l'alignement de la rue avec la ruelle Spruce et 14,14 mètres de la route 114. Une dérogation de 3 mètres est requise pour la ruelle Spruce et 9,6 mètres de la route 114. Les lots dans cette région sont plus gros, et même s'il y a des possibilités de subdivision (pour les lots avec les deux services) plus tard, la forme de la propriété et l'emplacement suggéré de la maison ne compromettent pas un développement futur. En tenant compte de ces aspects, la dérogation semble raisonnable.*

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

The lot is at the corner of Spruce Lane and route 114. Spruce lane is basically the access to the lot and the usable part of it. There is a bridge along route 114 and the lot compromising the location of a driveway. moreover route 114 is the most used and the traffic impact is much more important than on Spruce lane. A little distance from route 114 is improving security. The increase distance from Spruce lane is going to allow of street parking between the land and the facade of the road. The variance is desirable for the property. / *Le lot est situé au coin de la ruelle Spruce et la route 114. La ruelle Spruce est l'accès au lot et la partie utilisable. Il y a un pont le long de la route 114 et du lot, ce qui compromet l'emplacement d'une entrée. De plus, la route 114 est plus utilisée et l'impact de la circulation est beaucoup plus important que sur la ruelle Spruce. Un peu de distance de la route 114 améliore la sécurité. L'augmentation de la distance de la ruelle Spruce va permettre du stationnement sur la voie publique entre le terrain et la façade de la rue. La dérogation est souhaitable pour 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 intentions of the by-law is to allow street perspectives that will fit in the area. Route 114 is a traffic through road as well as a local road too. Spruce Lane is providing access to 5 lots. There is a balance to find between street perspectives and potential density. Street perspectives are not then compromised. The intentions of the by-law are met. / *L'intention du règlement est de permettre des perspectives de rue qui correspondent à la région. La route 114 est une route de transit, en plus d'une route locale. La ruelle Spruce fournit l'accès à 5 lots. Il y a un équilibre à atteindre entre les perspectives de rue et la densité potentielle. Les perspectives de rue ne sont donc pas compromises. Les intentions du règlement sont respectées.*

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

The rural plan, in Alma states that dwelling units shall be permitted uses within residential zones, subject to all applicable statutes and regulations including those respecting building, health and subdivision. there is no compromising of the use, of security, health or potential subdivision with the proposed location of the building. The requested variance is not compromising those intentions of the rural plan. / *Le plan rural d'Alma affirme que les logements sont permis à l'intérieur des zones résidentielles, tant qu'ils respectent les conditions et règlements, incluant ceux qui sont reliés aux bâtiments, à la santé et aux subdivisions. Il n'y a rien qui compromettrait l'usage, la sécurité, la santé ou une subdivision potentielle avec l'emplacement proposé du bâtiment. La dérogation demandée ne compromet pas les intentions du plan rural.*

**Public Notice / Avis public**

A notice was sent to the owners of the surrounding lots within 60 metres of the property in question. / *Un avis a été envoyé aux propriétaires des lots dans un rayon de 60 m autour de la propriété en question.*

**Legal Authority / Autorité légale**

**Community Planning Act**

**35(1)** The advisory committee or regional service commission may permit, subject to such terms and conditions as it considers fit, / *Le comité consultatif ou la commission de services régionaux peuvent autoriser, sous réserve des modalités et conditions qu'ils jugent appropriées,*

**b)** such reasonable variance from the requirements of the zoning by-law falling within paragraph 34(3) (a) as, in its opinion, is desirable for the development of a parcel of land or a building or structure and is

in accord with the general intent of the by-law and any plan or statement hereunder affecting such development. / *toute dérogation raisonnable aux prescriptions d'un arrêté de zonage visé à l'alinéa 34 (3)a qu'ils estiment souhaitable pour aménager une parcelle de terrain, un bâtiment ou une construction et qui est en harmonie avec l'intention générale de l'arrêté et avec tout plan ou déclaration établi en application de la présente loi et intéressant cet aménagement.*

**34(3)** Subject to subsection (4), for greater certainty without limiting the general power conferred by subsection (1) or (2), a zoning by-law mentioned therein shall divide the municipality into zones, prescribe the purposes for which land, buildings and structures in any zone may be used, and prohibit the use of land, buildings and structures for any other purpose, and may / *Sous réserve du paragraphe (4), pour plus de certitude et sans restreindre la portée générale du pouvoir conféré par les paragraphes (1) ou (2), un arrêté de zonage ci-mentionné doit diviser la municipalité en zones, prescrire les fins auxquelles les terrains, bâtiments et constructions dans une zone peuvent être affectés et interdire toute autre affectation des terrains, bâtiments et constructions et peut*

**a)** regulate as to any zone / *réglementer pour une zone quelconque*

**(v)** the placement, location and arrangement of buildings and structures, including their setting back from the boundaries of streets and other public areas, and from rivers, streams or other bodies of water, / *l'implantation, l'emplacement et la disposition des bâtiments et constructions, y compris leur édification en retrait des alignements de rues et autres lieux publics, et des rivières, cours d'eau et autres étendues d'eau,*

### **Recommendation / Recommandation**

Staff respectfully recommends that the Southeast Regional Service Commission APPROVE the variance on PID 00610790 to increase the maximum front yard setback from 4.5 meters to 7.55 meters for the main building from Spruce Lane and from 4.5m to 14.14m from route 114. / *Les employés recommandent respectueusement que la Commission de services régionaux du Sud-Est APPROUVE la dérogation de NID 00610790 pour augmenter le recul de la cour avant de 4,5 mètres à 7,55 mètres de la ruelle Spruce pour le bâtiment principal et de 4,5 mètres à 14,14 mètres pour la route 114.*

**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.*