

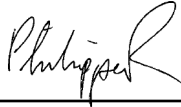
**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, April 26, 2017 / Le mercredi 26 avril, 2017

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

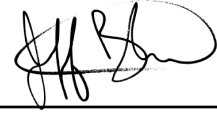
File number / Numéro du fichier : 17-262

From / De :



Phil Robichaud

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau

Development Officer / Agent
d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

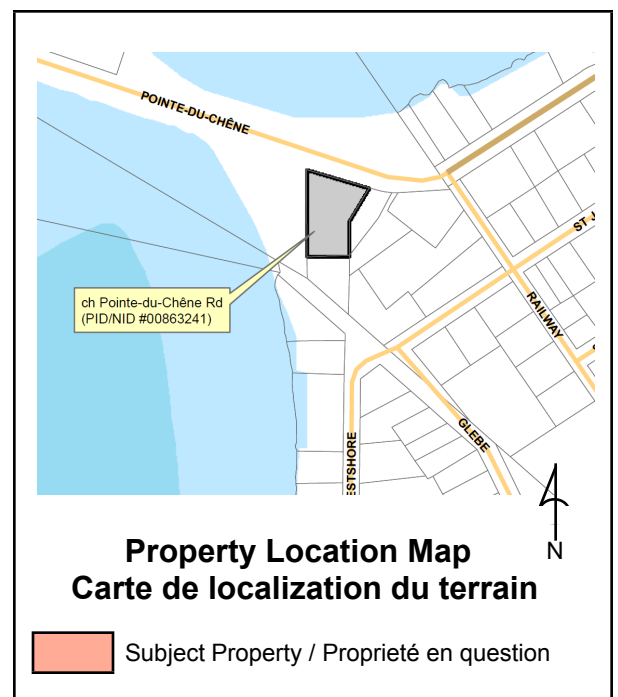
Laura Burells Graves Barns & Buildings

Landowner / Propriétaire :

ALFREDA GIROUARD

Proposal / Demande :

Right of way setback variance from 4.5 meters to 2.29 meters /
Dérogation du retrait de l'emprise de 4,5 mètres à 2,29 mètres



Site Information / Information du site

PID / NID: 00863241

Lot Size / Grandeur du lot: 1604 m2

Location / Endroit :

Pointe du Chene Road, LSD Pointe-du-Chêne

Current Use / Usage présent :

Residential

Zoning / Zonage :

PCR / SLR

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Pointe du Chêne Residential

Municipal Servicing / Services municipaux:

Public Sewer and Well

Access-Egress / Accès/Sortie :

Pointe-Du-Chêne Road

Policies / Politiques

(b) It is a policy that minimal setbacks be established in this borough to accommodate existing small lot sizes created through historical subdivisions. / *En principe, des distances de retrait minimales doivent être établies dans l'arrondissement afin de tenir compte des terrains de petites dimensions créés au moyen de lotissements historiques.*

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

28. Location of Buildings and Structures on a Lot / Emplacement des bâtiments et des constructions sur un lot

28.1 No main building or structure shall be placed, erected or altered so any part of it: / *Il est interdit d'installer, d'ériger ou de modifier un bâtiment ou une construction de manière qu'une de ses parties*

(ii) 7.5 metres from the boundary of a street, private access, lane, right-of-way, or highway other than an arterial or collector road, or / *7,5 mètres de la limite d'une rue, d'un accès privé, d'une allée, d'une emprise ou de toute route autre qu'une route à grande communication ou une route collectrice,*

28.6 No accessory building or structure, other than a fence, shall be placed, erected or altered so any part of it is within: / *Aucune construction ni aucun bâtiment accessoire, à l'exception d'une clôture, ne peut être implanté, érigé ou modifié de manière qu'une de ses parties soit à l'intérieur des :*

(b) The required front yard setback; / *La distance de retrait de la cour avant requise est de :*

50. Pointe-du-Chêne Residential (PCR) Zone / Zone résidentielle de Pointe-du-Chêne – Zone « PDC »

50.2 Notwithstanding Section 28.1, no main building or structure shall be placed, erected or altered so any part of it is 4.5 metres from the boundary of a street, private access, lane, or right-of-way; / *Nonobstant le paragraphe 28.1, aucune construction ni aucun bâtiment principal ne peut être implanté, érigé ou modifié de façon qu'une de ses parties soit à l'intérieur des 4,5 mètres de la limite d'une rue, d'un accès privé, d'une allée ou d'un droit de passage.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff was consulted / *Le personnel a été consulté*

Discussion

The applicant has a single dwelling unit located on the Pointe-Du-Chêne Road and he is proposing a 24'x25' accessory building garage with a height of 15'9'' for personal storage only (Schedule A). The proposed location of the accessory building is 2.23 meters (7.5 feet) from an existing right-of-way that is located on a neighboring property to the east (Schedule B). The Pointe-du-Chêne Rural Plan states no accessory building shall be placed so any part of it is within 4.5 meters (14.76 feet) from a right of way. / *Le demandeur a un logement simple sur le chemin Pointe-Du-Chêne, et il propose un garage annexe de 24 pieds par 25 pieds d'une hauteur de 15 pieds 9 pouces aux fins d'entreposage personnel seulement (annexe A). L'emplacement proposé du bâtiment annexe se trouve à 2,23 mètres (7,5 pieds) d'un droit de passage existant situé sur une propriété voisine à l'est (annexe B). Le plan rural de Pointe-du-Chêne indique qu'aucun bâtiment annexe ne doit être installé à moins de 4,5 mètres (14,76 pieds) d'un droit de passage.*

The right of way is very unlikely to become a public road. It lacks the required width and it doesn't connect to a road. The intent of having greater setbacks from right of way is to not obstruct visibility or endanger bicycle, vehicle or pedestrian traffic. In this case, because the right of way is unlikely to become a road and is not currently being used by motor vehicles, granting a setback variance is reasonable. / *Il est très improbable que le droit de passage devienne un chemin public. Il n'a pas la*

largeur requise et il n'est pas relié à une route. On exige que les retraits soient plus éloignés du droit de passage afin de ne pas gêner la visibilité ou de ne pas mettre en danger la sécurité des cyclistes, des véhicules ou des piétons. Dans cette situation, comme il est peu probable que le droit de passage ne devienne un chemin et qu'il n'est pas utilisé par les véhicules à moteur à l'heure actuelle, il est raisonnable d'accorder une dérogation du retrait.

Public Notice / Avis public

Notice was sent to property owners within 100 meters / On a envoyé un avis aux propriétaires situés à moins de 100 mètres de la propriété proposée.

Legal Authority / Autorité légale

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 to reduce the required front yard setback from 4.5 meters to 2.29 meters / *Le personnel recommande respectueusement que la Commission de services régionaux du Sud Est **APPROUVE** la dérogation visant à réduire le retrait nécessaire de la cour avant de 4,5 mètres à 2,29 mètres.*

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.