

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, August 22, 2018 / Le mercredi 22 août, 2018

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

File number / Numéro du fichier : 18-1158

From / De :

Nicolas Landriau

Nicolas Landriau
Development Officer / Agent
d'aménagement

Reviewed by / Révisé par :

Kirk Brewer

Kirk Brewer
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

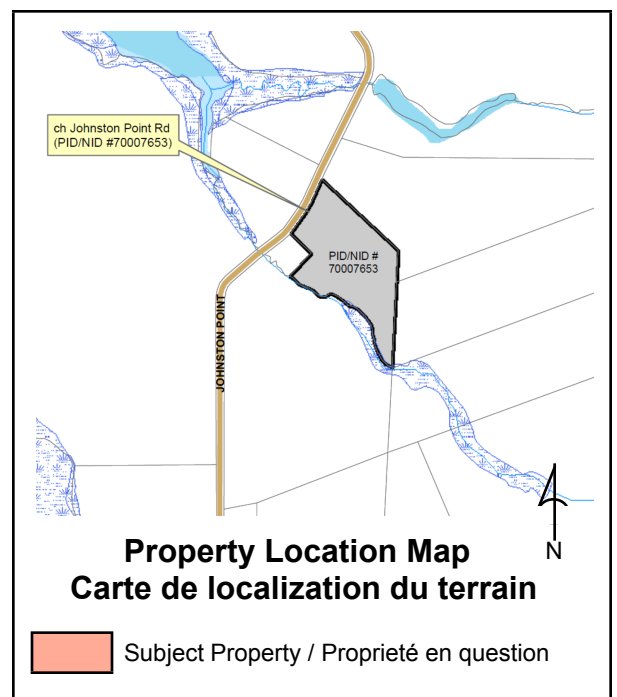
Hub Surveys

Landowner / Propriétaire :

Troy Johnston

Proposal / Demande :

Create lot 18-3 with a frontage of 44.9m wide / Créer le lot 18-3 avec une façade de 44,9 m de large



Site Information / Information du site

PID / NID: 70007653

Lot Size / Grandeur du lot: 7.87 H

Location / Endroit :

Johnston point road, LSD Botsford

Current Use / Usage présent :

vacant

Zoning / Zonage :

Rural/ Coastal zone

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

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding use: wood lots, residences, camp/ zoning Residential Rural, Coastal Zone

Municipal Servicing / Services municipaux:

None

Access-Egress / Accès/Sortie :

Johnston Point Road

Policies / Politiques

Policy / Principe

7.1 It is a policy to continue to allow dwellings in all areas of the Planning Area except the Conservation and Agricultural Dykelands Zones. / *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

3.2.5 Where a lot is serviced by a private sewer system, the lot / *Lorsqu'un lot est desservi par un système privé d'évacuation des eaux usées, il:*

(a) shall have and contain / *devra avoir*

(i) a width of at least 54.0 metres, / *une largeur d'au moins 54 mètres;*

(ii) a depth of at least 38.0 metres, and / *une profondeur d'au moins 38 mètres;*

(iii) an area of at least 4000.0 square metres. / *une superficie d'au moins 4 000 mètres carrés.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

The request was reviewed internally by development officers. / *Le projet a été revu à l'interne par les agents d'aménagement.*

Discussion

The purpose of the plan is to create lot 18-3 from PID 70007653 with a 44.9 meter wide facade on Johnston road (public street) for residential building purposes. Conversation with the applicant (surveyor) show that the variance asked for is to keep the existing right of way over Troy Johnston 's land (proposed lot 18-1) to the benefit of Lyman Murray (existing Landlock PID 70007869) even if there is room to create 3 lots with 54 m wide frontage. / *L'objet du plan est de créer un lot 18-3 du NID 70007653 avec une façade de 44,9 mètres de large sur la rue Johnston (rue publique) pour bâtiment aux buts résidentiels. Une conversation avec le requérant (arpenteur) démontre que la variance demandée est pour maintenir le droit de passage existant sur la terre de Troy Johnston (lot 18-1 proposé) au profit de Lyman Murray (enclave existant NID 70007869) même s'il y a assez d'espace pour créer 3 lots avec 54 m de large en façade.*

Is it Reasonable? / Est-elle raisonnable?

The required width of a lot on a public street with no services is 54 m. The 44.9m facade for proposed lot 18-03 is to accommodate the creation of a building lot between PIDs 70000595 and proposed lot 18-2. Width of proposed lot 18-3 is under 54m wide but the shape and size of the lot will not compromise the placement of a building, private well and on site septic system (proposed lot 18-3 is to be 2.9 Acres). The variance required is reasonable. / *La largeur requise d'un lot sur une rue publique avec aucun service est 54 m. La façade de 44.9m pour le lot proposé 18-03 est pour accommoder la création d'un lot bâtiment entre NID 70000595 et le lot proposé 18-2. La largeur du lot proposé 18-3 est plus petite que 54m, mais la taille et la forme ne compromettra pas le placement d'un bâtiment, un puits privé et un système septique sur site (le lot proposé 18-3 sera 2.9 Acres). La variance requise est raisonnable.*

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

The variance does not compromise the future development of the land as the frontage of proposed lot 18-3 abuts on a public maintained street (passable condition). A sight distance report should demonstrate that there is no concern with an access on Johnston road. Therefore the variance is desirable for the development of the property. / *La variance ne compromet pas le futur développement de la terre puisque*

la façade du lot proposé 18-3 adosse une rue publique maintenue (condition passable). Un rapport de distance de visibilité devrait démontrer qu'il n'y a aucune préoccupation avec un accès sur la rue Johnston. Par conséquent, la variance respecte l'intention générale de l'Arrêté sur le zonage.

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 rural plan controls the size and shape of lots in order to make sure that non-serviced lots will accommodate a well and an on-site septic system. The proposed lot will be able to accommodate both on-site services. The variance is within the general intent of the zoning by-law. / *Le plan rural contrôle la taille et la forme des lots afin d'assurer que les lots non-servis vont accommoder un puits et un système septique sur site. Le lot proposé pourra accommoder les deux services sur site. La variance respecte l'intention générale de l'Arrêté sur le zonage.*

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

The intention of the plan is to allow residential activities all across the territory. Size and shape of the lot will not compromise such uses (on site services for residential use), the intention of the rural plan are met. / *L'intention du plan est de permettre des activités résidentielles sur le territoire en entier. La taille et la forme du lot ne compromettra pas ces usages (services sur site pour l'utilisation résidentielle), les intentions du plan rural sont respectées.*

Public Notice / Avis public

Notice was sent to land owners within 60 metres of the subject property / *Un avis a été envoyé aux propriétaires des lots dans un rayon de 60 metres autour du lot concerné.*

Legal Authority / Autorité légale

46(1) of the Community Planning Act / de la Loi sur L'urbanisme

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 condition qu'ils considérant appropriées, permettre toute dérogation raisonnables aux conditions prescrites par l'arrêté de lotissement, qui, a leur avis, est désirable pour l'aménagement d'un terrain conformément a l'intention générale de l'arrêté ainsi que de tout plan, déclaration ou projet intéressent le terrain,*

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

Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends that the South East Planning Review and Adjustment Committee approve the variance to reduce the required lot width from 54m to 44.9 m for proposed lot 18-03 as shown on the Tentative subdivision plan of Johnston Point Road Subdivision dated May 9th 2018 / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification Sud-Est d'approuver la variance pour réduire la largeur requise du lot de 54m à 44.9m pour le lot proposé 18-03 tel qu'indiqué sur le Plan de subdivision provisoire de la rue Johnston Point daté du 9 mai 2018.*

Subject to the following condition; / *Sujet à la condition suivante :*

1. A sight distance report demonstrating an access up to minimum requirements for stopping distances for proposed lot 18-03 on Johnston Point Road Subdivision shall be provided by a registered surveyor. /

Un rapport de distance de visibilité démontrant un accès jusqu'aux exigences minimums pour arrêter des distances pour le lot proposé 18-03 sur la Subdivision de la rue Johnston Point sera fourni par un arpenteur enregistré.

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.