

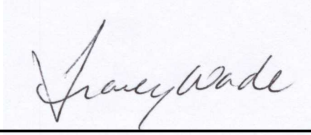
**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, May 9, 2018 / Le mercredi 9 mai, 2018

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation


File number / Numéro du fichier : 18-311

From / De :



Tracey Wade
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Lori Bickford
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

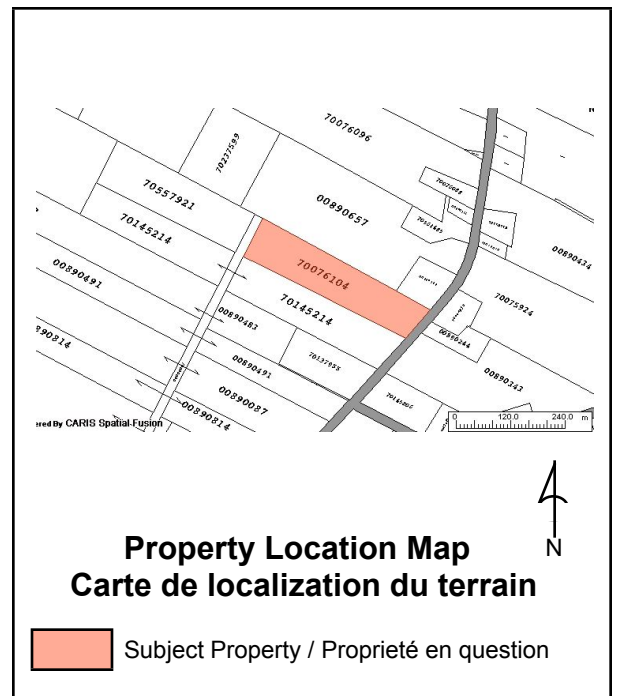
Mike Gould Rayworth and Roberts Surveys Ltd

Landowner / Propriétaire :

Estate of F & E Hicks

Proposal / Demande :

To vary the minimum lot width of the remnant lot to 24m from the minimum width required under Section 6(4)(a) of the Provincial Subdivision Regulation (54m). / *Le demandeur propose de modifier la largeur minimale du lot à 24 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: 70076104

Lot Size / Grandeur du lot: 3.9 ha

Location / Endroit :

179 British Settlement Road, Westcock, LSD Sackville

Current Use / Usage présent :

residential and woodlot / *résidentiel et boisé*

Zoning / Zonage :

Rural

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Rural (residential, agricultural, forestry) / *Rurale (résidentiel, agricole et sylviculture)*

Municipal Servicing / Services municipaux:

none

Access-Egress / Accès/Sortie :

chemin British Settlement Road

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 the Rural zone. / *Les usages résidentiels sont permis dans le cadre du Règlement du plan rural du secteur d'aménagement de Tantramar dans le zone rurales.*

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

Rayworth and Roberts 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 British Settlement Road. / *Des arpenteurs de Raywarth and Roberts 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 au chemin British Settlement.*

Discussion

The applicant is proposing to subdivide the existing property, creating lot 18-1 as a new residential lot. Lot 18-1 is 4000 m² in size, meeting the minimum area, frontage, and depth requirements of the Provincial Subdivision Regulation. The proposed road frontage of lot 18-1 is 54 metres and would leave the remaining frontage of the remnant lot at 24m, below the the minimum lot width requirement of 54 m. / *Le demandeur propose de diviser la propriété existante afin de créer le lot 18-1 en tant que nouveau lot résidentiel. Le lot 18-1 est d'une superficie de 4000 m², ce qui répondre aux 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 18-1 est de 54 mètres, et il signifie à la portion restante du lot à 24m n'était pas de respecter l'exigence minimale en matière de largeur de lot de 54 m.*

The lot configuration of the remnant lot 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. / *La configuration de la reste du lot 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.

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

Community Planning Act 2017, c. 19 / Loi sur l'urbanisme 2017, c. 19

Approval of variances / Approbation des dérogations

78(1) An advisory committee or regional service commission may / *Tout comité consultatif ou toute commission de services régionaux peut :*

(a) subject to the terms and conditions it considers fit, permit a reasonable variance from the requirements of a subdivision by-law, if it is of the opinion that the variance is desirable for the development of land and is in keeping with the general intent of the by-law and any plan or scheme under this Act affecting the land, / *ou bien, sous réserve des modalités et des conditions qu'il juge indiquées, autoriser toute dérogation raisonnable aux exigences de l'arrêté de lotissement, qui, à son avis, est souhaitable pour l'aménagement d'un terrain et compatible avec l'objectif général de l'arrêté comme de tout plan, toute déclaration ou tout projet prévus par la présente loi touchant le terrain;*

(b) require that a subdivision plan include any terms and conditions attached to the variance, or / *ou bien exiger que le plan de lotissement comporte l'une quelconque des modalités et des conditions auxquelles est subordonnée la dérogation;*

(c) withdraw any or all of the terms and conditions attached to the variance under paragraph (b), by resolution, effective on the filing of an approved amending subdivision plan in the land registration office. / *ou bien lever tout ou partie des modalités et des conditions auxquelles est subordonnée la dérogation conformément à l'alinéa b) par voie de résolution, la levée ne prenant effet qu'au moment du dépôt, au bureau d'enregistrement des biens-fonds, d'un plan modificateur de lotissement approuvé.*

Recommendation / Recommandation

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 24 metre 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 24 mètres 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 3.9 hectare property with a single dwelling at the front of the lot (being subdivided) while the remnant will be left as a woodlot with an access onto British Settlement Road. The remaining portion of the remnant lot 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. As such, a variance to the frontage requirements would allow the future development of a residential lot. As well, 24 m is the minimum requirement for the width of a public road. This leaves the option of the development of public road in the future and further subdivision of the lot. / *Est-ce désirable pour le développement de la propriété? – La propriété existante est de 3.9 hectares avec une seule demeure à l'avant du lot (se subdivisant) tandis que le vestige sera laissé en tant que boisé avec un accès à la rue*

British Settlement. La portion restante du lot vestige est capable de respecter toutes les exigences de grandeur de lot de la Règlementation sur la subdivision. Le lot proposé respecte la distance de visibilité pour un accès sûr de la route et est capable de recevoir un système septique. Ainsi, une variante des exigences de façade permettrait le développement futur d'un lot résidentiel. Par ailleurs, 24m est l'exigence minimum pour la largeur d'une route publique. Ceci laisse l'option du développement futur d'une route publique et d'une subdivision supplémentaire du lot.

3. Is it within the general intent of the Rural Plan? – The policy section of the Tantramar Rural Plan allows dwellings in all areas of the Planning Area, except Conservation and Agricultural zones. Both woodlots and residential are permitted uses 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 au plan rurale?*** – 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 boisés et le résidentiel sont des usages permmissibles en vertu de 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, the proposal satisfies all elements of the variance criteria/test, and staff recommends the proposed variance to the Planning Review and Adjustment Committee subject to the following condition: / *Par conséquent, 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:*

- The access portion of the lot, the strip of land 24m x 69m, be clearly identified on the face of the plan as a "no build area". / *La voie d'accès du lot, soit la bande de 24 m x 69 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.