

Policies / Politiques

2.1 Principles related to residential use / *Les principes liés aux usages résidentiels*

2.1(1) Council's policy is to encourage new residential developments in residential sectors or in the centre of the village. / *Le Conseil a pour principe d'encourager les nouveaux aménagements résidentiels à l'intérieur des secteurs résidentiels ou au centre du village.*

2.2 Proposals related to residential use / *Les propositions liées aux usages résidentiels*

2.2(1) It is proposed to establish a mechanism encouraging promoters to use the existing lots and serviced by the sewer system. / *Il est proposé d'établir un mécanisme incitant les promoteurs à utiliser les lots déjà existants et desservis par le réseau d'égouts.*

2.2(3) It is proposed to promote the residential development in proximity of the centre of the village to encourage a diversity of uses and therefore foster a neighborhood life on a human level. / *Il est proposé de favoriser le développement résidentiel à proximité du centre du village afin d'encourager une mixité des usages et ainsi encourager une vie de quartier à l'échelle humaine.*

2.2(13) It is proposed to enable a higher density at the village centre by enabling multiple floor housing, as well as along the main streets. / *Il est proposé de permettre une densité plus accrue au centre du village, en permettant du logement aux étages, ainsi que le long des artères principales.*

2.29 Les principes liés aux égouts sanitaires

2.29(1) The Municipal Council, as a rule, demands an adequate wastewater treatment system for every development within the municipality. / *Le Conseil municipal a pour principe d'exiger un système adéquat de traitement des eaux usées pour chaque aménagement à l'intérieur de la municipalité.*

2.30 Sanitary sewerage system proposals / *Les propositions liées aux égouts sanitaires*

2.30(1) It is proposed to prioritize developments that can be serviced by the municipal sanitary sewerage system, except for reasons deemed exceptional by the Council. / *Il est proposé de prioriser les développements qui peuvent être desservis par le réseau d'égouts sanitaires de la municipalité, sauf pour des raisons jugées exceptionnelles par le Conseil.*

2.30(2) It is proposed to apply and maintain up to date By-Law 1978-06 on the public sewer system in Cap-Pelé. / *Il est proposé d'appliquer et de maintenir à jour l'arrêté 1978-06 sur le système public d'égouts à Cap-Pelé.*

2.30(3) It is proposed to use engineering services to establish the system designs when the Council will allow a project on an autonomous system because of exceptional circumstances. / *Il est proposé d'utiliser les services d'ingénieurs pour établir les designs de systèmes lorsque le Conseil permettra un projet sur un système autonome en raison de circonstances exceptionnelles.*

2.30(4) It is proposed that all the lots which are not serviced by the municipal sanitary sewer system abide by the standards of the Department of Health. / *Il est proposé que tous les lots non desservis par le réseau d'égouts sanitaires de la municipalité soient tenus de respecter les normes du ministère de la Santé.*

2.30(5) It is proposed that measures be taken, continuing analyses and staff training, to ensure the efficiency of the treatment system and its components. / *Il est proposé que des mesures comme des analyses continues et la formation du personnel soient prises pour assurer l'efficacité du système de traitement et ses composantes.*

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

8.0 Zone R1: single dwelling residential / résidentielle unifamiliale

Permitted Uses / Usages permis

8.1(1) No land, building or structure shall be used for any purposes other than: / *Les terrains, bâtiment ou constructions ne peuvent servir qu'aux fins :*

a) one of the following main uses: / *d'un des usages principaux suivants :*

i. a single family dwelling; / *une habitation unifamiliale,*

ii. a semi detached dwelling / *une habitation bifamiliale,*

iii. a mini home / *une mini maison,*

iv. row house/ *une habitation jumelée,*

Nearby primary building yards or a primary construction / *Cours attenantes à bâtiment principal ou une construction principale*

8.2(1) Subject to the allowed projections of this by-law, no primary building or construction can be introduced, built or modified so that the building or construction be: / *Sous réserve des projections permises par le présent arrêté, il ne peut être implanté, édifié ou modifié aucun bâtiment principal ni aucune construction principale de sorte à ce que ce bâtiment ou cette construction se trouve à :*

a) less than 7.5 metres of the alignment in other cases; / *moins de 7.5 mètres de l'alignement dans les autres cas;*

b) less than 1.5 metres of a lateral limit and 3 metres of the other; or / *moins de 1,5 mètre d'une des limites latérales et 3 mètres de l'autre; ou*

c) less than 6 metres of the rear limit. / *moins de 6 mètres de la limite arrière.*

Lot Coverage / Coefficient d'occupation des lots

8.4(1) The buildings and constructions cannot occupy more than: / *Les bâtiments et constructions ne peuvent occuper plus de :*

a) 50 percent of the lot's surface on which they are located in the case of an internal lot; and / *50 pourcent de la superficie du lot sur lequel ils sont situés dans le cas d'un lot intérieur; et*

b) 45 percent of the lot's surface on which they are located in the case of a corner lot. / *45 pourcent de la superficie du lot sur lequel ils sont situés dans le cas d'un lot de coin.*

Allotment By-Law for the Village of Cap-Pelé. / Arrêté de lotissement du Village de Cap-Pelé.

Lots, islet and other parcels. / *Lots, îlots et autres parcelles*

6(1) Each lot, islet or other parcel of land of an allotment project must provide access to a public street or an existing private access. / *Chaque lot, îlot ou autre parcelle de terrain d'un projet de lotissement doit donner sur une rue publique ou un accès privé existant.*

6(2) The dimensions of the lots are fixed by the Zoning By-Law. / *Les dimensions des lots sont fixées par l'arrêté de zonage.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

RSC Staff consulted internally and with Village of Cap Pele Staff / *Des membres du personnel de la CSR ont eu des consultations internes et avec les membres du personnel du village de Cap-Pelé.*

Discussion

On April 13, 2018 an application was received to create a “flag” lot from PID 00849182 where a variance is required to reduce the lot width from 23m to 10m in the Village of Cap-Pele. Both lots meet the minimum size and setback requirement for lots serviced by public sewer. The creation of the “flag” lot will allow for the conversion of the existing garage into a dwelling unit. The existing garage was used as an office and has plumbing in the building which is connected to the dwelling unit. This was discussed with municipal staff and a private service easement is to be shown on the portion of the lot where the sewer service crosses private property. / *Le 13 avril 2018, une application fut reçue pour créer un lot « pavillon » du NID 00849182 où une variance est requise pour réduire la largeur du lot de 23m à 10m dans le village de Cap-Pelé. Les deux lots respectent la grandeur minimum et l'exigence de recul pour les lots desservis par les égouts publics. La création d'un lot « pavillon » va permettre la conversion d'un garage existant en une unité d'habitation. Le garage existant était utilisé en tant que bureau et a de la plomberie dans l'édifice qui est connecté à l'unité d'habitation. Ceci fut examiné avec le personnel municipal et une détente d'un service privé sera montré sur la portion du lot où le service d'égouts traverse une propriété privée.*

A final point of consideration would be storm/surface water drainage. This is a large lot which currently drains from the street to the rear yard and this subdivision would not have any effect on this. Surface water will continue to flow along the existing established drainage patterns. / *Un dernier point à considérer serait l'écoulement d'eau de pluviiales et de surface. C'est un grand lot qui présentement s'écoule dans la rue de la cour arrière et cette subdivision n'aura aucun effet sur ceci. L'eau de surface va continuer de s'écouler le long des régimes d'écoulements existants.*

When considering a variance the Community Planning act allows for minor variances that are reasonable, desirable, and in general accord with the by-law. In this case planning staff are of the opinion that the request is reasonable, due to the large lot size and the width is suitable for use as access to a single lot. It is in general accord with the by-law by adding density to areas which are serviced by public sewer which also makes this desirable by maximizing the use of serviced land. / *Lors de considération pour une variance, la Loi sur l'urbanisme permet des variances mineures qui sont raisonnables, désirables et en accord général avec l'arrêté. Dans le cas présent, le personnel de planification est de l'Avis que la demande est raisonnable dû à la grandeur du site et de la largeur qui est approprié pour son utilisation comme accès à un seul lot. Il est en accord général avec l'arrêté en ajoutant de la densité dans les zones qui sont desservies par les égouts publics, ce qui le rend aussi désirable en maximisant l'utilisation de terrain viabilisé.*

Public Notice / Avis public

Notice was sent to land owners within 60m of the subject property / *Un avis fut envoyé aux propriétaires à l'intérieur de 60m de la propriété visée.*

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

Staff respectfully recommends that the South East Planning Review and Adjustment Committee approve the variance to reduce the required lot width from 23m to 10m for Lot 18-1 as shown on the Cormier & Duguay subdivision plan dated April 12, 2018. / *Le membre du personnel a recommandé que le Comité de révision de la planification approuve la variance pour réduire la largeur du lot nécessaire de 23m à 10m pour le lot 18-1 tel que démontré dans le plan de subdivision Cormier & Duguay daté du 12 avril 2018.*

Subject to the following condition; / *Sujet aux conditions suivantes :*

1. a note shall be placed on the face of the plan identifying the access portion of the lot with less than 23m of width as a no build zone. / *Une note sera placée sur la couverture du plan identifiant la portion d'accès du lot avec moins de 23m de largeur en tant que zone interdite à la construction.*

2. a proposed private service easement shall be shown on the plan where services for lot 18-1 cross lot 18-2 / *Une détente de service privée proposée sera démontrée dans le plan où les services pour le lot 18-1 traverse le lot 18-2.*

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.*