

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /  
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**  
Wednesday, May 23, 2018 / Le mercredi 23 mai, 2018

**Staff Report / Rapport du personnel**

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

**File number / Numéro du fichier :** 18-403

**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 / Requéant :**

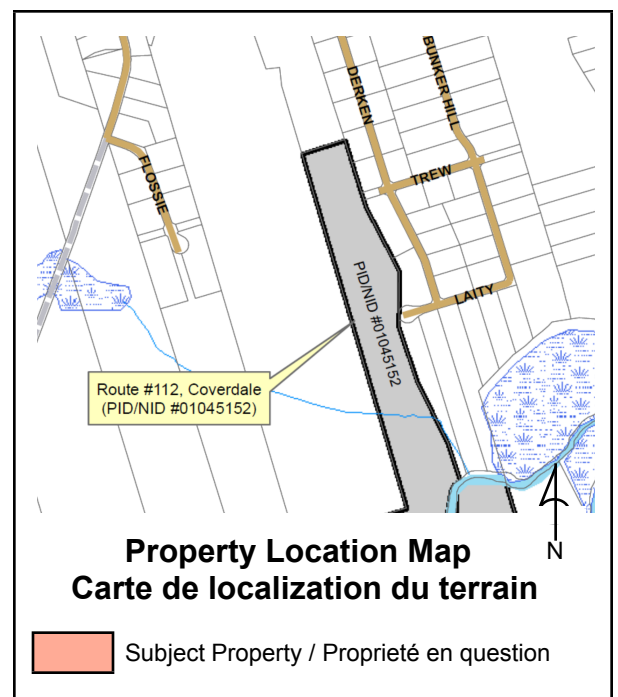
Marco Russell

**Landowner / Propriétaire :**

Jane McDonald Bellton Farms Limited

**Proposal / Demande :**

to leave a remnant with 20.9m wide instead of 54m wide  
required / *De laisser un vestige de 20.9m de large au lieu du  
54m de large requis.*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 01045152

**Lot Size / Grandeur du lot:** 93.43H

**Location / Endroit :**

50 Derkin Drive, LSD Coverdale

**Current Use / Usage présent :**

vacant

**Zoning / Zonage :**

Agricultural / *Agricole*

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

N/A

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

residential and agricultural / *résidentiel et agricole*

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

none / *aucune*

**Access-Egress / Accès/Sortie :**

rue Laity Street

## **Policies / Politiques**

### **Proposals / Propositions**

**6(1)** It is proposed to provide for residential development in areas suitable for communal or on-site water and septic service systems. / *Il est proposé de prévoir des aménagements résidentiels dans les secteurs où peuvent être installés des systèmes de fosses septiques et d'eau individuels ou collectifs.*

**6(2)** It is proposed to permit residential development only on lots that have Department of Environment and Local Government and Department of Health and Wellness approvals as required. / *Il est proposé d'autoriser les aménagements résidentiels uniquement sur les lots qui ont été approuvés par le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux et par le ministère de la Santé et du Bien-être au besoin.*

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

**34(4)** Where a lot is not serviced by a sewer system for public use, the lot / *Les lots non desservis par un réseau public d'égout*

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

**(i)** a width of at least 54 metres, / *une largeur minimale de 54 mètres,*

**(ii)** a depth of at least 38 metres, and / *une profondeur minimale de 38 mètres,*

**(iii)** an area of at least 4,000 square metres; and / *une superficie minimale de 4 000 mètres carrés;*

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

The case was internally reviewed. / *Le cas fut évalué à l'interne.*

### **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 purpose of the plan is to amalgamate a parcel created from PID 01045152 to be added to existing PID 05105812 (50 Derkin Drive) and leave a 20.9 meter wide facade for remnant 01045152 at the end of existing Laity drive (public street) / *Le but du plan est d'amalgamer la parcelle créée à partir du NID 01045152 pour qu'elle soit ajoutée au NID 05105812 (50 Derkin Drive) existant et laisser une façade de 20.9 mètres de largeur pour le vestige de 01045152 à la fin de l'existante Laity drive (rue publique).*

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

The required width of a lot on a public street with no services is 54 m. The 20.9m facade for remnant 01045152 was previously established in 2014 in accordance with standards prescribed and accepted by the Minister of Transportation and Infrastructures as a public street. Those 20.9 m are intended to allow a public street development down the way. Actual facade the lot consists of a total of 40.9m (cumulative width of 20m future street and 20.9 on Laity Drive variance approved in December 2015 ). The proposed subdivision is leaving all the remnant on Laity Drive. Nevertheless, the remnant lot will still exceeds other requirement such as minimum 38m depth and 4000 sq m area (remnant will be over 93 Hectares). The variance required is reasonable. / *La largeur requise pour un lot sur une rue publique avec aucun service est de 54m. La façade de 20.9m pour le vestige 01045152 fut précédemment établie en 2014, conformément aux normes prescrites et acceptées par le ministre du Transport et de l'Infrastructure en tant que rue publique. Ces 20.9m vise à permettre le développement d'une rue publique à un moment donné. La façade actuelle du lot consiste d'un total de 40.9m (largeur cumulative de 20m d'une rue future et de 20.9m de la variance sur Laity Drive, approuvé en décembre 2015). La subdivision proposée laisse tout le vestige sur Laity Drive. Néanmoins, le lot vestige va encore dépasser les autres exigences comme le minimum de 38m de profondeur et une zone de 4000m<sup>2</sup> (le vestige sera au-delà de*

93 hectares). *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 still allows access to a usable area of the lot on a public maintained street. Even if a future subdivision involved the extension of the public street (Trew Street), development activities such as residential, forestry and agricultural would be permitted. There is potential for further development off the remnant lot and therefore the variance is desirable for the development of the property. / *La variance ne gêne pas le futur développement du terrain puisque la façade permet toujours l'accès à une zone utilisable du lot sur une rue publique entretenue. Même si une subdivision future impliquerait l'extension de la rue publique (Trew Street), des activités de développement telles que résidentielle, forestière et agricole seraient permises. Il y a un potentiel pour du développement ultérieur sur le lot vestige et alors, la variance est désirable pour le développement de 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 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 remnant 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 gère la taille et la forme des lots afin d'assurer que les lots non desservis vont accommoder un puits et un système d'égouts sur place. Le lot vestige sera capable d'accueillir les deux services sur place. La variance respecte l'intention 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 minimum residential and resource activities on properties having suitable services for such development. There is the possibility for permit applications on remnant lot. The intents of the rural plan are met. / *L'intention du plan est de permettre un minimum d'activités résidentielles et de ressources sur les propriétés qui ont des services aptes pour de tels développements. Il y a possibilité d'application de permis sur le lot vestige. Les intentions du plan rural sont respectées.*

**Public Notice / Avis public**

A notice was send to owner of lots with 100m of concerned property. At the time of the report, no comments were recieved. / *Un avis fut envoyé aux propriétaires de lots à l'intérieur de 100m de la propriété concernée. Au temps du rapport, aucun commentaire ne fut reçu.*

**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 54m to 20.9 m for remnant lot 01045152 as shown on the Tentative subdivision plan of Bellton Farms Limited subdivision. / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification Sud-Est approuve la variance pour réduire la largeur du lot requis de 54m à 20.9m pour le reliquat du lot 01045152 tel que démontré sur le plan provisoire de subdivision Bellton Farms Limited.*

**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.*