

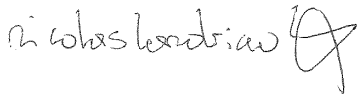
**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /  
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**  
Wednesday, June 13, 2018 / Le mercredi 13 juin, 2018

**Staff Report / Rapport du personnel**

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

**File number / Numéro du fichier :** 18-600

**From / De :**



Nicolas Landriau  
Development Officer / Agent  
d'aménagement

**Reviewed by / Révisé par :**



Joshua Adams  
Planner / Urbaniste

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requéant :**

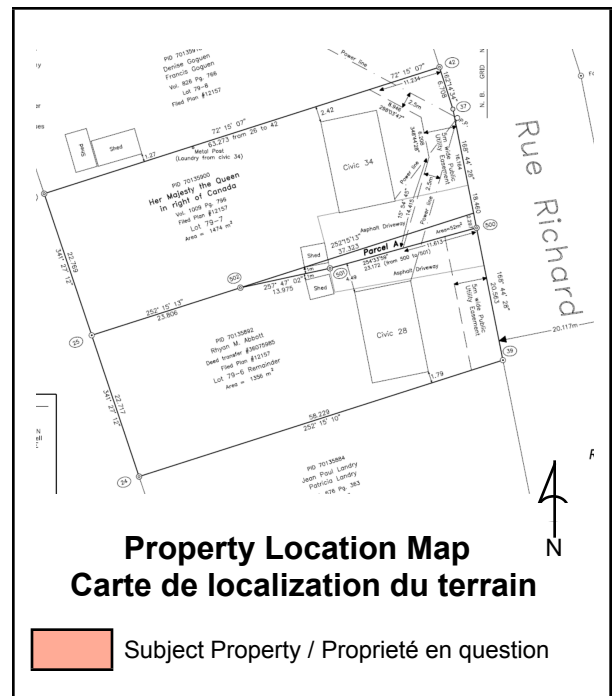
Mike Gould Rayworth & Roberts Surveys Ltd

**Landowner / Propriétaire :**

Ryan M. Abbott

**Proposal / Demande :**

Reduce the width of lot 70135892 from 23m to 20.5 / Réduire la largeur du lot portant le NID 70135892 de 23 mètres à 20,5 mètres.



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 70135892

**Lot Size / Grandeur du lot:** 1356m<sup>2</sup>

**Location / Endroit :**

rue Richard, Village de Cap-Pelé/ Village of Cap-Pelé

**Current Use / Usage présent :**

Residential

**Zoning / Zonage :**

R1

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

Not applicable / Pas applicable

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

Residential/ R1

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

sewer

**Access-Egress / Accès/Sortie :**

Rue Richard

## **Policies / Politiques**

**2.1(5)** The Council is framing land use density in residential areas. / *Le Conseil a pour principe d'encadrer la densité d'occupation du sol pour les secteurs résidentiels.*

**2.2(2)** It is proposed that the Village offer its municipal services to development-friendly areas as identified in this plan, depending on the various studies carried out by the Village or any organization mandated by the Village. / *Il est proposé que le Village offre ses services municipaux aux secteurs propices aux développements, tels qu'ils sont identifiés dans ce plan, et ce, en fonction des différentes études menées à terme par le Village ou tout organisme mandaté par ce dernier.*

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

### **23.0 Dimension of lots / Dimensions des lots**

**23.1(1)** Subject to subsection (2), it is prohibited to erect, install, relocate, alter or replace a building or a structure on a lot that does not comply with the provisions of this section. / *Sous réserve du paragraphe (2), il est interdit d'édifier, d'implanter, de réimplanter, de modifier ou de remplacer un bâtiment ou une construction sur un lot qui ne respecte pas les dispositions du présent article.*

**23.1(3)** A lot containing a single-family dwelling serviced by the sewer service must have: / *Un lot pour une habitation unifamiliale desservi par le service d'égouts doit avoir :*

**a)** A minimum width of 23 meters or 27 meters in the case of a corner lot; / *une largeur minimale de 23 mètres ou de 27 mètres dans le cas d'un lot de coin;*

**b)** A minimum depth of 30 meters; and / *une profondeur minimale de 30 mètres; et*

**c)** A minimum area of 690 square meters or 810 meters in the case of a corner lot. / *une superficie minimale de 690 mètres carrés ou de 810 mètres carrés dans le cas d'un lot de coin.*

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

- Comments were asked to the municipality regarding the subdivision process and service location. Village of Cap-Pelé don't have any concern with this parcel transfer. / *On a demandé des commentaires à la municipalité par rapport au processus de lotissement et à l'emplacement des services. Le Village de Cap-Pelé n'a pas de préoccupation concernant ce transfert de parcelle.*

## **Discussion**

The parcel transfert from PID 70135892 to 70135900 intends to fix an encroachment problem by relocating property limits around an accessory building and a driveway. / *Le transfert de parcelle du NID 70135892 au NID 70135900 vise à régler un problème d'empiètement en déplaçant les limites de la propriété autour d'un bâtiment annexe et d'une montée.*

The parcel transfer to relocalise shed and drive way is not going to compromise any of the lots involved as sewer line will still face each lots, structure and access will be reallocated on each lots.

The variance is reasonable. / *Le transfert de parcelle visant à déplacer les limites de la remise et de la montée ne compromettra pas les lots touchés, car la canalisation d'égout sera toujours située en avant de chaque lot; la structure et la voie d'accès seront réaffectées sur chaque lot. La dérogation est raisonnable.*

Minimum lot frontage in Cap-Pelé, when public sewer are available is 23m wide. Lot 70135892 have actually this width. The 52 sqm parcel transfer to next lot is going to fix a situation where the driveway and accessory building from 34 Richard street are partially located on PID 70135892 (civic 28 Richard).

Relocation of property line is the agreement both parties want to use to fix the encroachment problem. The variance is desirable for the properties. / *À Cap-Pelé, la façade de lot minimale est d'une largeur de 23 mètres aux endroits où on a accès à l'égout public. Le lot portant le NID 70135892 est de la largeur requise. Le transfert de parcelle de 52 mètres carrés au lot voisin est nécessaire pour régler le problème suivant : la montée et le bâtiment annexe du lot situé au 34, rue Richard sont partiellement installés sur le lot portant le NID 70135892 (adresse municipale 28, rue Richard). Les deux parties ont convenu de se servir du déplacement de la limite de la propriété afin de régler le problème d'empiètement. La dérogation est souhaitable pour les deux propriétés.*

The Village of Cap-Pelé is framing lot size in relation with services available. Richard street have public sewer available and houses there are actually connected to sewer. Density is not compromised and services stay were they were first allocated. / *Le Village de Cap-Pelé détermine la dimension des lots par rapport aux services disponibles. La rue Richard dispose d'un égout public et les maisons qui se trouvent sur cette rue sont reliées à l'égout. La densité n'est pas compromise, et les services restent en place où ils ont initialement été affectés.*

The variance is not going against the rural plan policies or zoning by-law regulation. / *La dérogation est conforme aux politiques du plan rural et aux règlements de l'arrêté de zonage.*

### **Public Notice / Avis public**

Public notice sent to all landowners within 60 metres of subject property. / *Un avis a été envoyé aux propriétaires des lots dans un rayon de 60 mètres autour du lot concerné.*

### **Legal Authority / Autorité légale**

#### **Approval of variances Approbation des dérogations**

**78(1)** An advisory committee or regional service commission may

**(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,

**(b)** require that a subdivision plan include any terms and conditions attached to the variance, or

**(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.

### **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 20.5 m for PID 70135892 as shown on the Tentative subdivision plan of Rhyan M. Abbott subdivision. / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud Est approuve la dérogation visant à réduire la largeur requise du lot de 23 m à 20,5 m pour la propriété portant le NID 70135892, tel qu'indiqué sur le plan de lotissement provisoire lié au lotissement Rhyan M. Abbott.*

**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.*