

**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 : 18-627

From / De :



Jeff Boudreau

Development Officer / Agent
d'aménagement

Reviewed by / Révisé par :



Joshua Adams

Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requérent :

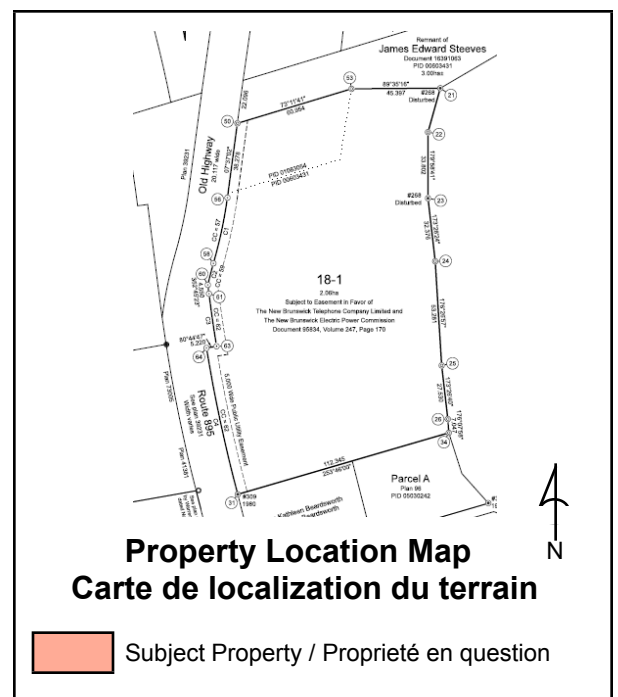
Dayna Lymburmer

Landowner / Propriétaire :

James Edward Steeves

Proposal / Demande :

Reduce the required lot width from 54m to 22m / Réduire la
largeur requise du lot de 54 mètres à 22 mètres



Site Information / Information du site

PID / NID: 00603431

Lot Size / Grandeur du lot: 5.06ha

Location / Endroit :

Route 895, LSD Parish of Elgin

Current Use / Usage présent :

Vacant Land

Zoning / Zonage :

N/A

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

NA

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

No zoning in effect, commercial, residential, and a DTI garage are in the vicinity. / *Aucun zonage n'est en vigueur; il y a une zone commerciale, une zone résidentielle et un garage du MTI à proximité.*

Municipal Servicing / Services municipaux:

N/A

Access-Egress / Accès/Sortie :

Rt 895

Policies / Politiques

N/A

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

(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

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

Discussion

On May 23, 2018 Dayna Lymburner made application on behalf of James Edward Steeves to subdivide his land with the intent of transferring a portion of the land to her. The proposed remnant only has a width of about 22m and therefore requires a variance. The property is a large farmhouse lot which also extends to the Pollett River with 180m of river frontage and is adjacent to a previous municipal dump site. The portion of the lot to which the variance is required was established as an access location when PID 01083054 was created in 1973 and was being used as such to access the dump site. / *Le 23 mai 2018, Dayna Lymburner a soumis une demande au nom de James Edward Steeves visant à diviser sa terre en vue de lui transférer une partie de cette terre. La partie restante proposée est seulement d'une largeur d'environ 22 mètres et elle nécessite une dérogation. La propriété constitue un grand lot agricole qui se rend jusqu'à la rivière Pollett (façade de 180 mètres sur la rivière) et elle est adjacente à un ancien dépotoir municipal. La partie du lot qui nécessite une dérogation a été créée en tant que voie d'accès lorsque le lot portant le NID 01083054 a été créé en 1973 et elle était utilisée à titre de voie d'accès au dépotoir.*

There are a few concerns with this proposal, the first being having enough usable lot area when considering the portion of the lot which will be used as access and the watercourse buffer. The attached lot area plan shows that there are about 2 acres of useable land. / *Cette proposition soulève quelques préoccupations : tout d'abord, on craint ne pas avoir suffisamment de superficie utilisable lorsqu'on tient compte du fait que la partie du lot sera utilisée en tant que voie d'accès et lorsqu'on tient compte de la zone tampon liée au cours d'eau. Le plan de la superficie du lot ci-joint indique qu'il existe environ deux acres de terres utilisables.*

The other concern is the amount of frontage available along Rt 895 and whether this variance is truly needed. Looking at the aerial photo, the land is currently being used for agricultural purposes, and the applicant would like to maintain as much of this land as possible. / *De plus, on est préoccupé au sujet de la quantité de façade disponible le long de la route 895 et on se demande si cette dérogation est réellement nécessaire. D'après la photo aérienne, la terre est présentement utilisée à des fins agricoles, et le demandeur souhaite conserver la plus grande quantité de cette terre possible.*

Staff discussed the possibility with the applicant of combining PID 01083054 with the remnant land to avoid any variances and would allow for development to occur closer to the road and significantly increasing the amount of useable land. In the end the creation of Lot 18-01 would not in staff's opinion prejudice the possible development of either the proposed lot or the remnant. / *De plus, on est préoccupé*

au sujet de la quantité de façade disponible le long de la route 895 et on se demande si cette dérogation est réellement nécessaire. D'après la photo aérienne, la terre est présentement utilisée à des fins agricoles, et le demandeur souhaite conserver la plus grande quantité de cette terre possible.

Public Notice / Avis public

Public notice sent to all landowners within 100 metres of subject property. / *Un avis a été envoyé aux propriétaires des lots dans un rayon de 100 mètres autour du lot concerné.*

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 22m for Lot 18-1 as shown on the James Edward Steeves Subdivision plan dated May 3, 2018. / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification approuve la dérogation visant à réduire la largeur du lot requise de 54 mètres à 22 mètres pour le lot 18-1, tel qu'indiqué sur le plan de lotissement James Edward Steeves en date du 3 mai 2018.*

Subject to the following condition; / *Sous réserve de la condition suivante :*

1. A note shall be placed on the face of the plan identifying the access portion of the lot with less than 54m of width as a no build zone. / *Il faut ajouter une note au recto du plan afin de déterminer la voie d'accès du lot de moins de 54 mètres de large en tant que zone interdite à la 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.