

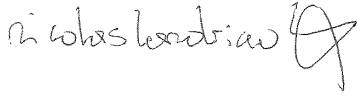
**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /  
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**  
Wednesday, June 26, 2019 / Le mercredi 26 juin, 2019

**Staff Report / Rapport du personnel**

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

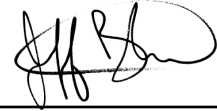
**File number / Numéro du fichier :** 19-714

**From / De :**



Nicolas Landriau  
Development Officer / Agent  
d'aménagement

**Reviewed by / Révisé par :**



Jeff Boudreau  
Development Officer / Agent  
d'aménagement

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requérant :**

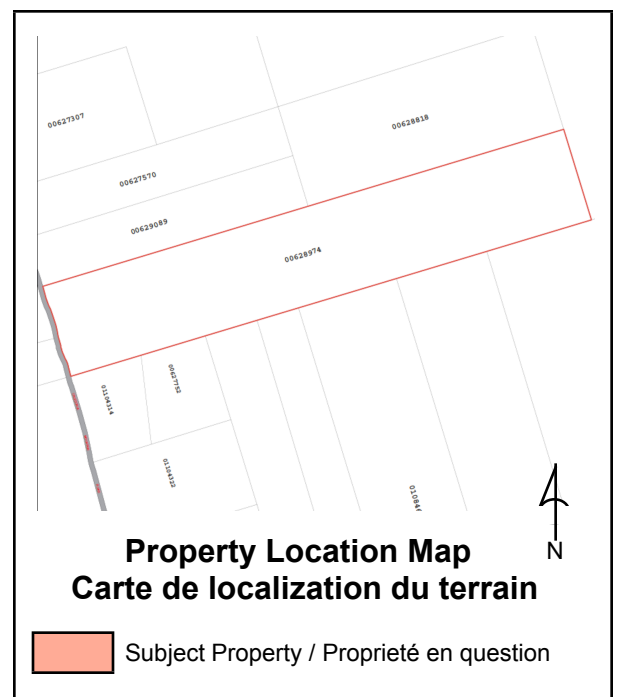
I.S NEWCOMB

**Landowner / Propriétaire :**

NEWCOMB LUMBER CO C/O ILBERT NEWCOMBE

**Proposal / Demande :**

Vary the width of the remnant lot from 54 m wide minimum required to 24 m. / *Faire passer la largeur du lot restant de la largeur requise de 54 mètres à une largeur de 24 mètres.*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 00628974

**Lot Size / Grandeur du lot:** 80.94 Hectares

**Location / Endroit :**

Hopewell, LSD Hopewell

**Current Use / Usage présent :**

woodlot

**Zoning / Zonage :**

NA

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

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

Wood lots/no zoning in this area / *Il s'agit de lots boisés – il n'y a aucun zonage dans ce secteur.*

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

None

**Access-Egress / Accès/Sortie :**

Caledonia Mountain road

## **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 has been internally reviewed. / *Le dossier a été examiné à l'interne.*

## **Discussion**

The applicant is proposing to subdivide the existing property, creating lot 19-1 as a wood lot. Lot 19-1 will be 40.87 Hectares in size, meeting the minimum area, frontage, and depth requirements of the Provincial Subdivision Regulation. The proposed road frontage of lot 19-1 is 370 meters and would leave the remaining frontage for the remnant lot at 24m, below the minimum lot width requirement of 54 m. / *Le demandeur propose de diviser la propriété existante, ce qui donnera lieu au lot boisé 19 1. Le lot 19-1 sera d'une superficie de 40,87 hectares, et il sera conforme aux exigences minimales en matière de superficie, de façade et de profondeur du Règlement provincial sur le lotissement. La façade proposée du lot 19-1 sur le chemin est de 370 mètres, ce qui laisserait une façade restante de 24 mètres pour le lot restant (la largeur de cette façade est inférieure à l'exigence minimale en matière de largeur du lot de 54 mètres).*

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 du lot restant est en forme de drapeau. Cette configuration permet au lot d'avoir la dimension nécessaire pour l'installation d'un bâtiment dans la partie du lot qui s'élargit en forme de drapeau tout en permettant quand même à la propriété de conserver son accès au chemin public.*

The required width of a lot on a public street with no services is 54 m. The 24m width for the remnant is the access part of the remnant. The width is under 54m wide and the size of the lot will not compromise the use of the lot (in this case the exploitation of the wood), further subdivision (such as the creation of a public street and building lots) and the potential placement of a building, private well and on site septic system (proposed lot 19-1 is to be 40.87 hectares and remnant to be 40.07 hectares). The variance required is reasonable. / *La largeur requise d'un lot sur une rue publique n'ayant pas accès à des services est de 54 mètres. La section du lot restant d'une largeur de 24 mètres constitue l'accès du lot restant. La largeur est inférieure à 54 mètres, et la dimension du lot ne compromettra pas l'usage du lot (dans ce cas, il s'agit de l'exploitation du bois), les divisions futures (comme la création d'une rue publique et de lots de construction) ainsi que l'installation possible d'un bâtiment, d'un puits privé et d'une fosse septique sur le site (le lot proposé 19-1 sera de 40,87 hectares et le lot restant, de 40,07 hectares). La dérogation requise est raisonnable.*

The variance does not compromise the future development of the land as the frontage of the proposed lot 19-1 abuts on a public maintained street. A sight distance and stopping distance report has been provided

demonstrating that there is no concern with an access for lot 19-1 and 24m wide access for remnant on Caledonia mountain road. Therefore, there is no foreseeable concern with this subdivision as presented. / *La dérogation ne compromet pas le développement futur du terrain, car la façade du lot proposé 19-1 est adjacente à une rue publique entretenue. Un rapport de distance de visibilité et un rapport de distance d'arrêt ont été fournis; ces rapports montrent qu'un accès pour le lot 19-1 et qu'un accès d'une largeur de 24 mètres pour le lot restant sur le chemin Caledonia Mountain ne poseraient pas de problème. Par conséquent, il n'y a aucune préoccupation prévisible en ce qui a trait à ce lotissement, tel que présenté.*

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

A public note to be sent to owners within 100 m from property / / *Un avis a été envoyé aux propriétaires des lots dans un rayon de 100 metres autour du lot concerné.*

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

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;*

### **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 24m for remnant lot 00628974 as shown on the Newcomb Lumber Ltd. Subdivision plan dated June 4th, 2019. / *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 54 mètres à 24 mètres pour le lot restant 00628974, tel qu'indiqué sur le plan de lotissement « Newcomb Lumber Ltd. » en date du 4 juin 2019.*

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.*