

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, February 26, 2020 / Le mercredi 26 février, 2020

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

File number / Numéro du fichier 20-130

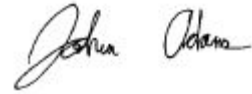
From / De :



Jeff Boudreau

Development Officer / Agent
d'aménagement

Reviewed by / Révisé par :



Joshua Adams

Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

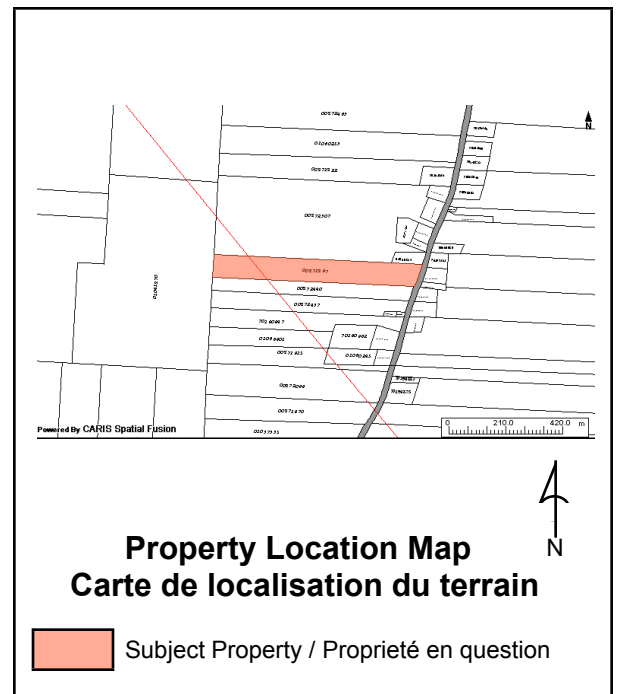
Camille Bourque

Landowner / Propriétaire :

Camille Bourque

Proposal / Demande :

To reduce the lot width from 54m to 28m / *réduire la largeur
d'un lot de 54m à 28m*



Site Information / Information du site

PID / NID: 871897

Lot Size / Grandeur du lot: 6.4ha

Location / Endroit :

Rt. 132, LSD Scoudouc Road

Current Use / Usage présent :

Residential / *Residentiel*

Zoning / Zonage :

R & RA

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Rural and Residential / *Rural et Residentiel*

Municipal Servicing / Services municipaux:

private water and sewer / *eau et égouts privé*

Policies / Politiques

n/a

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

Provincial Subdivision Regulation - Community Planning Act / *Règlement provincial sur le lotissement - Loi sur l'urbanisme.*

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

Staff consulted internally

Discussion

January 24th, a request to subdivide the land was submitted. The land in question is only 82m wide, so a flag lot is required to create a new lot. / *Le 24 Janvier une demande pour lotir le terrain fut soumise. Le terrain en question n'a que 82m de largeur alors un lot en drapeau est nécessaire pour créer un nouveau lot.*

In this case, there is a slope in front of the property which only allows access to the center of the lot due to the visibility lines. This makes the lot's shape somewhat irregular but does not prevent the development of the lot. / *Pour ce terrain il y a une pente devant la propriété qui ne permet qu'un accès au centre du lot en raison des lignes de visibilité. Ceci rend les formes de lot un peu irrégulier mais préjuge pas le développement du terrain.*

Since the lot accommodates an existing house and the structure on the remaining lot is located in the back of the property, staff considers this variance reasonable. / *Prenant en considération qu'un lot accommode une maison existant et que la construction sur le restant se trouve à l'arrière du terrain le personnel considère que cette dérogation est raisonnable.*

Public Notice / Avis public

Notice was sent to property owners within 100m / *un avis fut envoyé aux propriétaires à 100m du terrain*

Legal Authority / Autorité légale

Community Planning Act 2017 / Loi sur l'urbanisme 2017

125(11) If a subdivision regulation under this section is in effect / *Lorsqu'un règlement de lotissement pris en vertu du présent article est en vigueur :*

(b) the powers mentioned in section 78 with respect to variance are vested in the regional service commission or development officer, as the case may be, and / *les pouvoirs mentionnés à l'article 78 concernant l'approbation des dérogations sont dévolus à la commission de services régionaux ou à l'agent d'aménagement, selon le cas;*

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 committee approves the variance to reduce the lot 20-01 width from 54m to 28.1m under the following condition: / *Le personnel recommande respectueusement que le comité approuve la dérogation pour réduire la largeur du lot 20-01 de 54m à 28.1m avec la condition suivante;*

A note shall be added to the remaining lot indicating that it is a non-construction zone until the lot has a width greater than 54m. / *Une note soit placer sur le restant identifiant un zone de non construction sur la partie du lot avec une largeur inférieur à 54 mètre.*

Note: This report was written in French 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 français et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues, la langue dans laquelle le rapport a été rédigé a préséance.*