

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, October 28, 2020 / Le mercredi 28 octobre, 2020

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

File number / Numéro du fichier 20-2156

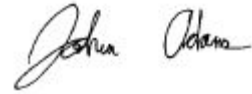
From / De :



Jeff Boudreau

Development Officer / Agent
d'aménagement

Reviewed by / Révisé par :



Joshua Adams

Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

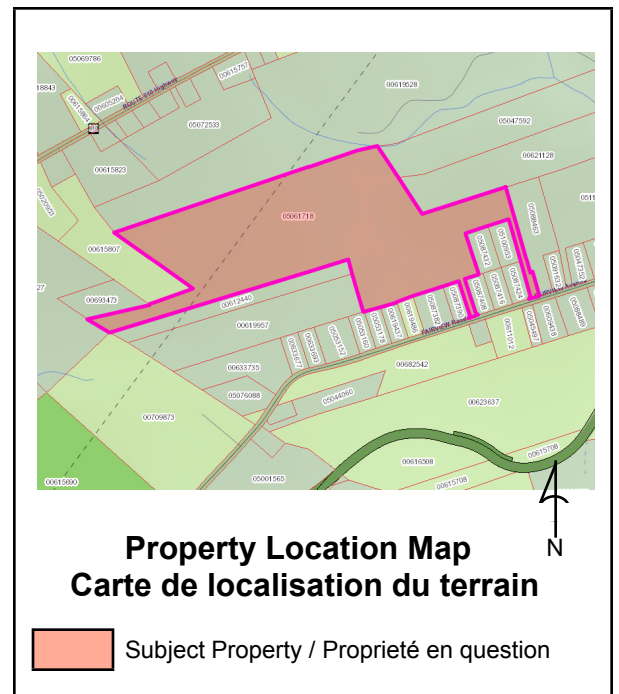
Sanford Phillips

Landowner / Propriétaire :

Sanford Phillips

Proposal / Demande :

To reduce the width of a lot from 56m to 20m and 36m /
Reduire la largeur d'un lot de 56m a 20m et 36m



Site Information / Information du site

PID / NID: 05061718

Lot Size / Grandeur du lot: 20+ ha

Location / Endroit :

Fairview Road, LSD Coverdale

Current Use / Usage présent :

vacant

Zoning / Zonage :

n/a

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Residential lots, no zoning

Lots résidentiel, pas de zonage

Municipal Servicing / Services municipaux:

Private well and septic / services privé

Access-Egress / Accès/Sortie :

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

Discussion

On October 6th, an application was received to subdivide the parcel into a new building lot and leave a remnant to the back of the lot. The lot is currently accessed by a 20m and 36m existing access where each lot on the proposed plan will use one of these access. / *Le 6 octobre, on a reçu une demande visant à diviser une parcelle de terrain en vue de créer un nouveau lot constructible et laisser une partie restante à l'arrière du lot. À l'heure actuelle, on accède à ce lot à l'aide de voies d'accès existantes de 20 mètres et de 36 mètres – dans le cadre du plan proposé, les deux lots se serviront chacun d'une de ces voies d'accès.*

Generally a variance to both lots is not a favorable layout however in this particular case the access that will be used are existing. All other provisions of the regulation are met for lot area and depth so staff are of the opinion that this request is reasonable, beneficial for the development of the land, and in general conformity with the regulation. / *En général, une dérogation des deux lots n'est pas considérée comme étant un aménagement souhaitable. Toutefois, dans ce cas-ci, les voies d'accès dont on se servira existent déjà. Comme toutes les autres dispositions du règlement sont respectées en ce qui a trait à la superficie et à la profondeur du lot, le personnel estime que cette dérogation est raisonnable, qu'elle est bénéfique au développement du terrain et qu'elle est généralement conforme au règlement.*

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 36m for Lot 20-1 and from 54m to 20m of the remnant of PID 05061718 as shown on the Sanford Wayne Phillips Subdivision plan dated October 6, 2020. / *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 36m pour le lot 20-1 et de 54m à 20m pour le restant de NID 05061718, tel qu'indiqué sur le plan de lotissement Sanford Wayne Phillips en date du 6 Octobre 2020.*

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. / *Une note soit ajouter au plan indiquant 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.

