

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, June 23, 2021 / Le mercredi 23 juin, 2021

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

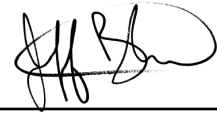
File number / Numéro du fichier 21-1119

From / De :



Lori Bickford
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau
Development Officer / Agent
d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

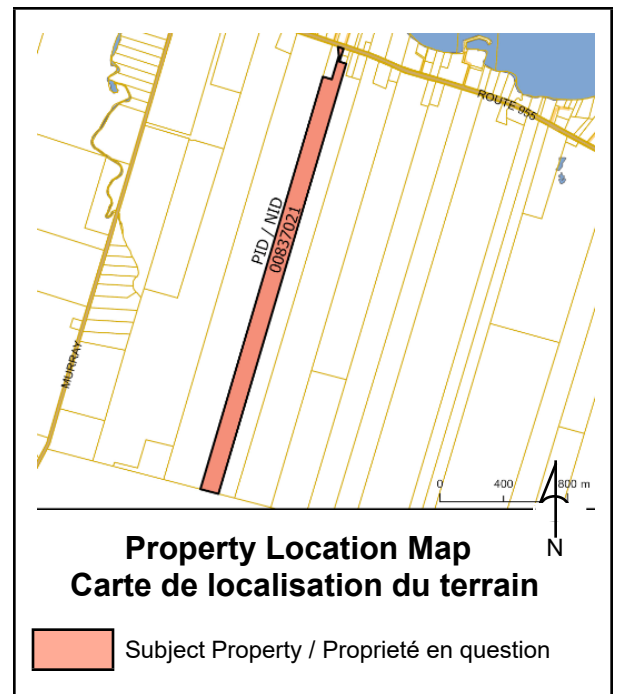
Paul Wayne Crawford

Landowner / Propriétaire :

Paul Wayne Crawford

Proposal / Demande :

Applicant is proposing to reduce the lot width to 15.406 m (frontage of 15.572 m). / *Le requérant propose de réduire la largeur du lot de 15,406 mètres (façade de 15,572 m).*



Site Information / Information du site

PID / NID: 00837021

Lot Size / Grandeur du lot: 32 Ha (79 acres)

Location / Endroit :

1410 Route 955 , LSD Botsford

Current Use / Usage présent :

Residential

Zoning / Zonage :

Rural (R)

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Agriculture, forestry and low density residential

Municipal Servicing / Services municipaux:

Not available, private systems required

Access-Egress / Accès/Sortie :

Route 955

Policies / Politiques

The Tantramar Rural Plan states:

7.1 It is a policy to continue to allow dwellings in all areas of the Planning Area except the Conservation and Agricultural Dykelands Zones. / 7.1 Il est établi comme principe de continuer à permettre la construction d'habitations dans toutes les zones du secteur d'aménagement, sauf dans des zones de conservation et de terres endiguées agricoles.

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

The property is zoned Rural which permits residential and agricultural uses in this zone. / La propriété est située dans la zone rurale qui permet les usages résidentiels et agricoles.

The Provincial Subdivision Regulation sets the minimum width of a property as 54 m. Width is taken at the 7.5 m setback for local roads when the side property lines are not parallel. The width of this property is 15.406 m. / Le Règlement provincial sur le lotissement pour un terrain établit la largeur minimale d'une propriété à 54 m. La largeur est prise du retrait de 7,5 m pour les rues locales où les limites latérales de propriétés ne sont pas parallèles. La largeur de cette propriété est 15,406 m.

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

This request was discussed amongst SERSC planning and development staff. / Cette demande a été discutée entre le personnel de planification et d'aménagement de la CSRSE.

Discussion

The Amending Subdivision Plan Odis Duncan Crawford subdivision plan was prepared by Daigle Surveys. The two properties shown on the plan were originally one larger property. In 1994, two variances were granted to divide the existing road frontage equally creating two separate lots. At the time the purpose of the subdivision was to divide the property for both of Mr. Crawford's sons. These variances were granted by the Tantramar District Planning Commission and the plan was registered on September 16, 1994. / Le plan modificateur de lotissement Odis Duncan Crawford plan de lotissement a été préparé par Daigle Surveys. Initialement, les deux propriétés montrées sur le plan étaient une large propriété. En 1994, deux dérogations ont été approuvées pour lotir la façade de route existante en deux parties égales, créant deux lots séparés. À l'époque, le but du lotissement était de diviser la propriété pour les deux fils de M. Crawford. Ces dérogations ont été données par la Commission du district d'aménagement de Tantramar et le plan a été enregistré le 16 septembre 1994.

The previous variance resulted in the creation of two lots that do not meet the minimum width requirements as well as creates a triangular piece of land at the road front which is undevelopable/unusable. (See hatched area shown on the report schedule labeled aerial map) / L'ancienne dérogation a entraîné la création de deux lots qui ne respectent pas les exigences de largeur minimale, ainsi que ces lots créent un morceau de terre en triangle en avant de la rue qui ne peut pas être utilisé ni développé (veuillez voir la zone hachurée montrée sur l'annexe de rapport intitulé la carte aérienne).

The applicant is proposing an amending plan that would allow one of the lots to conform to the minimum lot requirements (lot 21-A), and have only one lot requiring a variance to the width requirement (lot 21-1). The purpose of lot 21-1 is to create a lot for residential purposes which the lot

meets or exceeds all other requirements of the regulation. This is considered a flag lot and the surveyors have shown the narrower portion of the flag property (where the access to the property will be located) as being a no build zone. / *Le requérant propose un plan modificateur qui permettrait à l'un lots de se conformer aux exigences minimales (lot 21-A), et qu'un seul lot nécessite une dérogation (lot 21-1). L'objectif du lot 21-1 est de créer un lot à des fins résidentielles où le lot respectera ou dépassera toutes les autres exigences du règlement. Ce lot est considéré comme un lot pavillon, et les arpenteurs ont montré la portion la plus étroite de la propriété pavillon (où l'accès à la propriété sera placé) comme étant une zone de non-construction.*

In the context of evaluating a variance, the Community Planning Act establishes the following criteria, or test, to evaluate the variance requests. / *Lors de l'évaluation d'une dérogation, la Loi sur l'urbanisme prévoit les critères suivants, ou test, pour évaluer les demandes de dérogation.*

1. Is it reasonable? / *Est-elle raisonnable?*

The minimum width of the lot does not meet the regulation, however the property widens at the rear to an open area which exceeds the minimum lot requirements for residential development. The portion of the lot which is undersized is capable of providing an access (driveway), over 40' in consistent width to the road. As well, this variance results in lot 21-A conforming to the minimum width requirements; eliminating a lot with an undersized width and removing a undevelopable triangle of land at the front of the property. Therefore, a variance in this situation is considered reasonable. / *La largeur minimale du lot ne respecte pas le règlement, cependant la propriété s'élargit en arrière à un endroit ouvert qui dépasse les exigences minimales d'un lot pour l'ensemble résidentiel. La portion du lot qui est trop petite est capable de fournir un accès (entrée) de plus de 40 pi, une largeur consistante à la rue. De plus, cette dérogation a comme résultat que le lot 21-A conforme aux exigences minimales de largeur ; ce qui éliminera un lot avec une largeur trop petit et enlèvera un triangle de terre qui ne peut pas être développé en avant de la propriété. Donc, dans cette situation une dérogation est jugée raisonnable.*

2. Is it within the intent of the Regulation? / *Est-ce que la dérogation répond aux intentions du règlement?*

The minimum lot width required in the regulation allows sufficient area and setback for a well, septic, and single dwelling unit which complies with provincial regulations. The proposed new boundaries of the lot are considering the existing situation and allows sufficient room for a septic system. It also exceeds the minimum requirements on the section of the property that is further away from the road. / *Le règlement sur la largeur minimale des lots vise à permettre une superficie et un retrait suffisants pour un puits, une fosse septique et une unité d'habitation individuelle conformes aux règlements provinciaux. Les nouvelles limites proposées du lot tiennent compte de la situation existante et laissent suffisamment de place pour les fosses septiques existantes. Il dépasse également les exigences minimales sur la section de la propriété la plus éloignée de la route.*

Because the lot is large enough to accommodate onsite services and provides more than sufficient room for an access to the developable portion of the lot, the staff is in the opinion that the variance meets the intent of the Regulation. / *Parce que le lot est large assez pour avoir des services sur place et fournit assez d'espace pour un accès à la portion du lot qui peut être développé, le personnel est d'avis qu'une dérogation répond à l'objectif du Règlement.*

3. Is it desirable for the development of the property? / *Est-ce désirable pour le développement de la propriété?*

The variance request will allow the reconfiguration of the two lots, and in doing so, remove the need to have a variance on one of the lots (21-A). It will also eliminate an undevelopable/unsuable portion of property along the road, a triangular portion of land approximately 591 sq m (6,366.8 sq ft), by adding it to the abutting property. This results in lot 21-1 no longer having unusable space at the front of the property but still maintaining more than sufficient width for an access for residential development on the property. / *La demande de dérogation permettra la reconfiguration des deux lots et, par conséquent, enlèvera le besoin d'une dérogation sur l'un des lots (21-A). Également, elle éliminera une partie de la propriété qui ne peut pas être développée ni utilisée le long du chemin. De plus, ceci éliminera une*

portion de terre d'environ 591 mètres carrés (6 366,8 pi²) en forme de triangle grâce à l'ajout sur la propriété donnanter. Le résultat de la dérogation sera que le lot 21-1 n'aura plus d'espace utilisable en avant de la propriété, mais quand même il maintiendra plus qu'une largeur suffisante d'un accès sur un ensemble résidentiel de la propriété.

Staff is of the opinion that the proposal is desirable for the development of the property. / *Le personnel est d'avis que la proposition est souhaitable pour le développement de la propriété.*

Public Notice / Avis public

Public Notice has been circulated to neighbouring landowners within 100 m of the property. To date there has been no response from surrounding landowners. / *On a envoyé un avis public aux propriétaires voisins situés à moins de 100 mètres de la propriété. Jusqu'à présent, on n'a reçu aucune réponse des propriétaires voisins.*

Legal Authority / Autorité légale

Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme

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.*

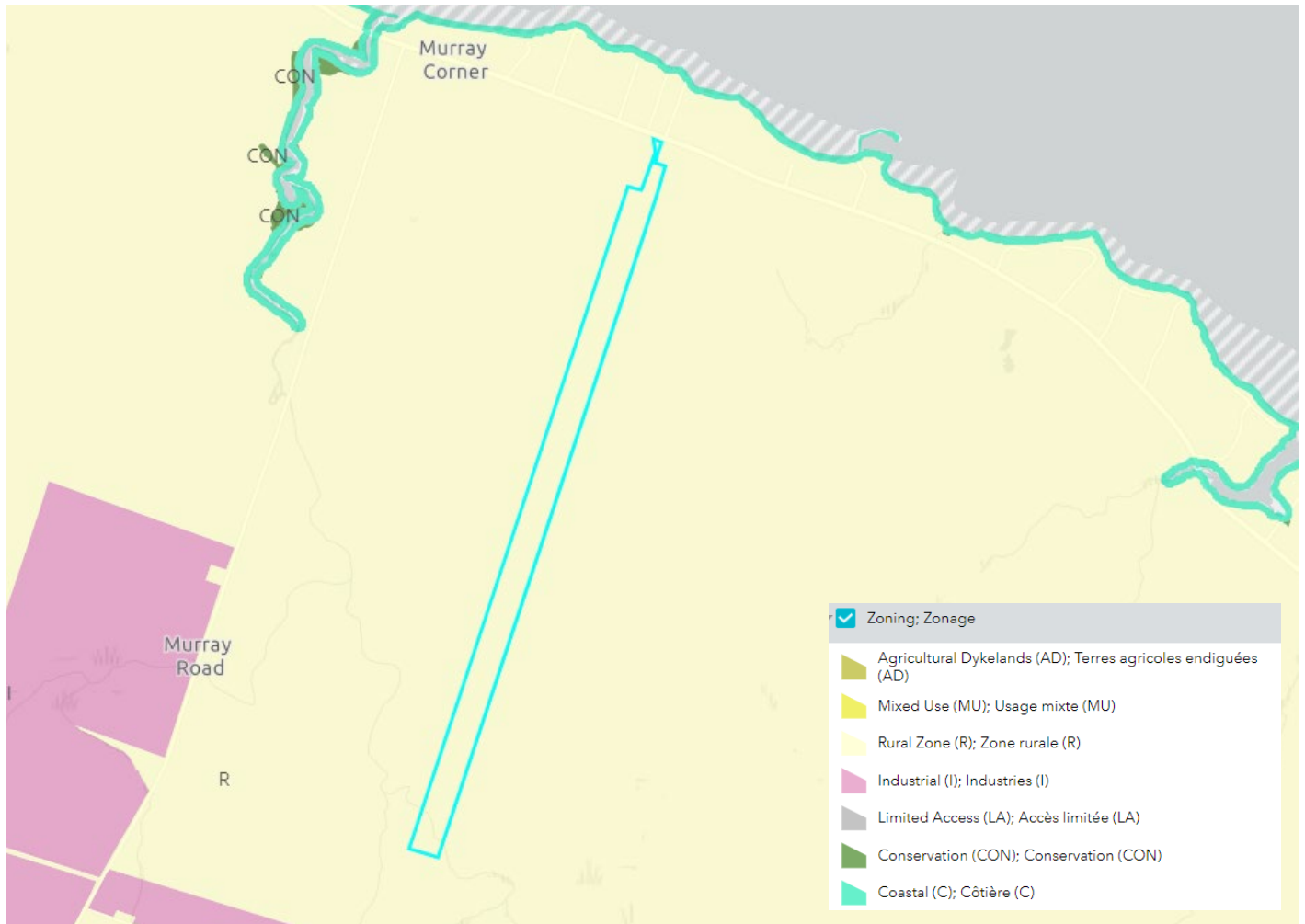
Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends to the Southeast Planning Review & Adjustment Committee that the application from Paul Wayne Crawford for a variance to the width of lot 21-1 be approved subject to the following condition: / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification APPROUVE la demande de Paul Wayne Crawford pour une dérogation de la largeur du lot 21-1 sujet à la condition suivante :*

1. that the narrow strip at the front of the lot (as shown on the tentative subdivision plan) be marked as a no build zone. / *La partie étroite en avant du lot (tel que montré sur le plan de lotissement tentative) soit désignée une zone de non-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.*

Zoning map / carte de zonage



Aerial map / Carte aérienne



