

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, May 26, 2021 / Le mercredi 26 mai, 2021

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

File number / Numéro du fichier 21-915

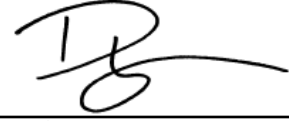
From / De :



Jeff Boudreau

Development Officer / Agent
d'aménagement

Reviewed by / Révisé par :



Dylan Geldart

Development Officer / Agent
d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

Jean-Michel Allain Z X R Storage Inc.

Landowner / Propriétaire :

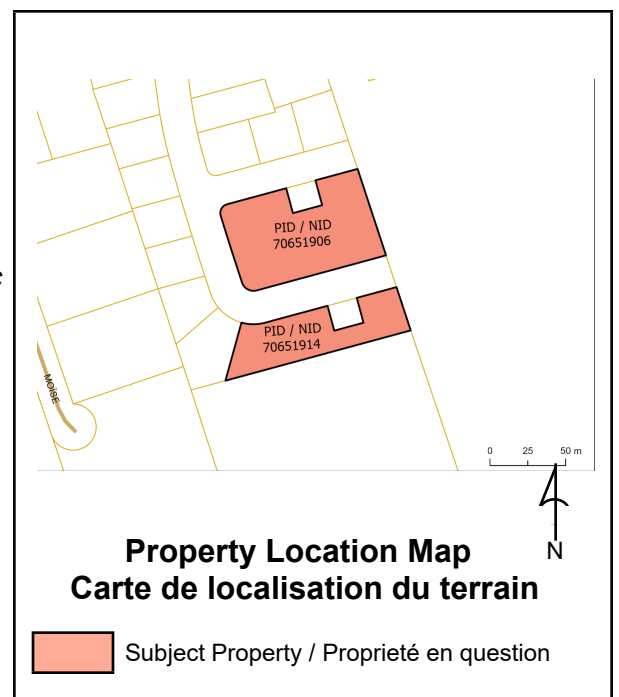
Jean-Michel Allain Z X R Storage Inc.

Proposal / Demande :

Variances to decrease the flankage yard setback for a main building. / *Dérogation pour réduire le retrait de la cour de flanc d'un bâtiment principal.*

Required / *requis* = 7.5 meters

Proposed / *proposée* = 2 meters



Site Information / Information du site

PID / NID: 70651906 & 70651914

Lot Size / Grandeur du lot: 5,396.1 square meters & 3,206.5 square meters

Location / Endroit :

rue Anna, Village de Cap-Pelé/ Village of Cap-Pelé

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

DR & SLR / *RD & ENM*

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding Uses: Residential & Vacant Lands / *Usage des environs: Résidentielle et vacant*

Surrounding Zoning: Resource Development (RD) and Sea Level Rise (SLR) / *Zonage des environs: Zone développement des ressources (DR) et élévation du niveau de la mer (ENM)*

Municipal Servicing / Services municipaux:

Municipal Sewer Services / *Services d'égouts municipaux*

Access-Egress / Accès/Sortie :

rue Anna Street & rue Frank Street

Policies / Politiques

Rural Plan of the Village of Cap-Pelé / Plan rural du Village de Cap-Pelé

3.0 RESIDENTIAL USES / LES USAGES RÉSIDENIELS

3.1(1) The principle of the Council is to encourage residential development near the downtown area to promote a mix of uses and thus foster neighborhood life on a human scale. / *Le Conseil a pour principe d'encourager le développement résidentiel à proximité du centre-ville afin d'encourager une mixité des usages et ainsi encourager une vie de quartier à l'échelle humaine.*

3.1(2) The principle of the Council is to promote residential density in areas that are served by the sanitary sewer system. / *Le Conseil a pour principe de promouvoir la densité résidentielle dans les endroits qui sont desservis par le système des égouts sanitaire.*

3.1(3) The principle of the Council is to promote various categories of housing in order to meet the needs of residents and allow members of the community to stay in Cap-Pelé throughout their lives. / *Le Conseil a pour principe de favoriser diverses catégories de logement afin de répondre aux besoins des résidents et permettre aux membres de la communauté de rester à Cap-Pelé tout au long de leur vie.*

* Please note that the Plan rural du Village de Cap-Pelé was adopted in French only and there is no official translation of the regulation. In the event of discrepancies between the two languages, the French version prevails. / *Veillez noter que le Plan rural du Village de Cap-Pelé a été adopté en français, et qu'il n'existe aucune traduction officielle du règlement. S'il y a des écarts entre les deux langues, la version française l'emporte sur la version anglaise.*

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

Rural Plan of the Village of Cap-Pelé / Plan rural du Village de Cap-Pelé

FLANKAGE YARD means the side yard of a corner lot, which faces a street / **COUR DE FLANC** désigne la cour latérale d'un lot de coin, laquelle donne sur une rue;

32.0 Resource Development Zone (RD) / Zone Développement des Ressources (DR)

Resource Development Zone Provisions / Dispositions liées à la zone développement des ressources

Within any Resource Development Zone, no development shall be permitted and no main building or structure may be located on a lot unless it meets the following standards: / *Au sein d'une zone développement des ressources, aucun développement n'est permis et aucune structure ni aucun bâtiment principal ne peut se trouver sur un lot, sauf s'il répond aux normes suivantes :*

Serviced Lots / Lots dotés de services :

Minimum front or flankage yard: 7.5 metres / *Cour avant ou cour de flanc minimale de 7,5 mètres*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff contacted the Villages Chief Administrative Officer for comments / *Le personnel a communiqué avec le directeur général des villages pour obtenir des commentaires.*

The Chief Administrative Officer had no objections to this request. / *Le directeur général n'a pas d'objection à cette demande.*

Discussion

The variances are required due to the location of the future streets, which are the means of turn around for emergency vehicles on Frank Street and Anna Street. The intent is not to have extensions of these future streets, but to have them transferred back to the developer when another access is available. Once this occurs, a 2m setback would meet the minimum side yard requirement and the variances would no longer be required. / *Les dérogations sont nécessaires en raison de l'emplacement des rues futures, qui sont là pour permettre le revirement des véhicules d'urgence sur les rues Frank et Anna. L'objectif n'est pas de faire un prolongement des rues futures, mais de les retransmettre au promoteur quand un autre accès devient disponible. Une fois ceci est complété, une marge de retrait de 2 m pour une cour latérale n'exige pas de dérogation.*

The variances will allow for the development of both lots impacted by the future streets, and there were no concerns from the Village. The variances are reasonable and follow the general intent of the by-law. / *les dérogations vont permettre le développement des deux lots affecter par les rues futures et il n'y avait pas de préoccupation de la part de la municipalité. Les dérogations sont raisonnables et suivent l'intention de l'arrêté*

Public Notice / Avis public

A public notice was sent to property owners within a 60-meter radius of the subject property on May 12th. // *Un avis a été envoyé aux propriétaires des lot dans un rayon de 60 mètres autour du lot concerné sur le 12 mai.*

No comments have been received at the time of writing this report. // *Aucun commentaire n'a été reçu au moment de la rédaction de ce rapport.*

Legal Authority / Autorité légale

Community Planning Act 2017, c. 19 / Loi sur l'urbanisme 2017, ch. 19

53(2)For greater certainty and without limiting subsection (1), a zoning by-law shall divide the municipality into zones, prescribe the purposes for which land, buildings and structures in a zone may be used and prohibit the use of land, buildings and structures for any other purpose, and may / *Pour plus de certitude et sans que soit limitée la portée du paragraphe (1), l'arrêté de zonage répartit la municipalité en zones, prescrit les fins auxquelles les terrains, les bâtiments et les constructions dans une zone peuvent être affectés et interdit toute autre affectation des terrains, des bâtiments et des constructions et peut:*

(a) with respect to a zone, regulate: / *réglementer pour toute zone:*

(v) the placement, location and arrangement of buildings and structures, including their setting back from the boundaries of streets and other public areas, and from rivers, streams or other bodies of water, / *l'implantation, l'emplacement et la disposition des bâtiments et des constructions, y compris leur édification en retrait des alignements de rues et des autres lieux publics ainsi que des rivières, des ruisseaux et des autres plans d'eau,*

55(1)Subject to the terms and conditions it considers fit, the advisory committee or regional service commission may permit: / *Sous réserve des modalités et des conditions qu'il juge indiquées, le comité consultatif ou la commission de services régionaux peut autoriser:*

(b) a reasonable variance from the requirements referred to in paragraph 53(2)(a) of a zoning by-law if it is of the opinion that the variance is desirable for the development of a parcel of land or a building or structure and is in keeping with the general intent of the by-law and any plan under this Act affecting the development. / *soit toute dérogation raisonnable aux prescriptions de l'arrêté de zonage visées à l'alinéa 53(2)a qu'il estime souhaitable pour l'aménagement d'une parcelle de terrain, d'un bâtiment*

ou d'une construction et qui est compatible avec l'objectif général de l'arrêté ainsi qu'avec tout plan adopté en vertu de la présente loi et touchant l'aménagement.

Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee approve the variance to reduce the flankage yard setback from 7.5m to 2m on PID 70651906 as the variance is reasonable and in general conformity with the by-law. / *le personnel recommande respectueusement que le comité de révision de planification sud-est approuve la dérogation pour réduire la marge de retrait d'une cour de flanc de 7.5m à 2m pour le NID 70651906 parce que la dérogation est raisonnable et suit l'intention de l'arrêté*

Staff also respectfully recommends that the Southeast Regional Service Commission approve the variance to reduce the flankage yard setback from 7.5m to 2m on PID 70651914 as the variance is reasonable and in general conformity with the by-law. / *le personnel recommande respectueusement que le comité de révision de planification sud-est approuve la dérogation pour réduire la marge de retrait d'une cour de flanc de 7.5m à 2m pour le NID 70651914 parce que la dérogation est raisonnable et suit l'intention de l'arrêté*

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.*