

# THE PROCESSING OF VARIANCES TO THE REQUIREMENTS OF A ZONING OR SUBDIVISION REGULATION

# LE TRAITEMENT DES DEROGATIONS AUX EXIGENCES D'UN REGLEMENT DE ZONAGE OU SUR LE LOTISSEMENT

A Guideline for the  
Processing of  
Variances to the  
Requirements of a  
Zoning or Subdivision  
Regulation

Directive pour le  
traitement des  
dérogations aux  
exigences d'un  
règlement de zonage  
ou sur le lotissement



Issued by:

Provincial Planning Director  
Sustainable Planning Branch  
Department of Environment

February 7, 2007

Délivrée par le :

Directeur provincial de l'urbanisme  
Direction de la planification durable  
Ministère de l'Environnement

Le 7 février 2007

## Background

Planning commissions receive a number of requests from developers to permit an exception from zoning provisions in local plans or the standards set out in the *Provincial Subdivision Regulation* to allow for their particular development. These requests usually are to grant a variance to the dimensional requirements of the zoning provisions such as setbacks from property lines, heights of buildings and structures, or from the dimensional standards prescribed for new lots created by subdivision. These requests are the result of circumstances that may not allow for the developer to meet the zoning requirements or subdivision standards.

## Authority

Section 35 of the *Community Planning Act* authorizes planning commissions to permit reasonable variances from the requirements of zoning by-laws. Subsection 77(2.4) provides this same authority to the Planning Commissions with respect to rural plans adopted by the Minister on behalf of the unincorporated areas.

Section 46(1) of the *Community Planning Act* authorizes planning commissions to permit reasonable variances from the subdivision by-laws. Subsection 77(8)(b) provides this same authority to the Planning Commissions with respect to the Provincial Subdivision Regulation.

## Goal

To ensure that development occurs in the appropriate place.

## Contexte

Les commissions reçoivent un certain nombre de demandes de promoteurs qui veulent obtenir une exemption des dispositions de zonage énoncées dans les plans locaux ou des normes établies dans le *Règlement provincial sur le lotissement* afin que leur aménagement particulier soit autorisé. Ces demandes visent habituellement une dérogation aux exigences de dimension des dispositions de zonage comme les marges de retrait, les limites foncières, la hauteur des bâtiments et des ouvrages, ou les normes de dimension prescrites pour les nouveaux lots dans un lotissement. Ces demandes découlent des circonstances qui ne permettent peut-être pas au promoteur de répondre aux exigences de zonage ou aux normes de lotissement.

## Autorité

L'article 35 de la *Loi sur l'urbanisme* autorise les commissions d'aménagement à permettre des dérogations raisonnables aux exigences des arrêtés de zonage. Le paragraphe 77(2.4) confère le même pouvoir aux commissions d'aménagement relativement aux plans ruraux adoptés par le ministre pour les secteurs non constitués en municipalités.

Le paragraphe 46(1) de la *Loi sur l'urbanisme* autorise les commissions d'aménagement à permettre des dérogations raisonnables aux arrêtés de lotissement. L'alinéa 77(8)b) confère le même pouvoir aux commissions d'aménagement relativement au Règlement provincial sur le lotissement.

## But

S'assurer que l'aménagement a lieu dans un endroit approprié.

### **Objective**

- To allow for a reasonable adjustment to zoning provisions in those circumstances where it is considered desirable for the development of land.

### **Objectif**

- Permettre une adaptation raisonnable aux dispositions de zonage lorsque cela est considéré souhaitable pour l'amélioration du terrain.

### **Application**

- This guideline will apply to all District Planning Commissions.

### **Application**

- La présente directive s'applique à toutes les commissions de district d'aménagement.

### **The Guidelines**

#### **Guidelines Respecting the Process for Considering Variances**

- All requests for a variance shall be received in writing before being considered by planning commissions.
- Staff of planning commissions shall analyze each request and prepare a written report and recommendation for the commissioners to consider.
- The request shall be placed on the agenda of the next planning commission meeting if the request was received prior to the cut-off date for that meeting. If the request did not meet the cut-off date, it shall be scheduled for the next ensuing meeting unless a special meeting is scheduled or a special situation arises. Discretion is given to the Chairperson.

### **Directives**

#### **Directives concernant l'étude des dérogations**

- Toutes les demandes de dérogation doivent être présentées par écrit avant qu'elles puissent être étudiées par les commissions d'aménagement.
- Le personnel des commissions d'aménagement analyse chaque demande et prépare un rapport écrit et une recommandation à l'intention des commissaires.
- La demande doit être inscrite à l'ordre du jour de la prochaine réunion de la commission d'aménagement si elle a été reçue avant la date limite pour cette réunion. Si la demande n'a pas été reçue avant la date limite, elle sera inscrite à l'ordre du jour de la prochaine réunion, à moins qu'une réunion extraordinaire soit prévue ou qu'une situation spéciale survienne. Le président a la discrétion de prendre une décision à cet égard.

- The staff reports and recommendations shall be forwarded or be made available at least 5 days prior to the meeting to the applicant and the commissioners, who shall be advised of the date and time when the commissioners will hear the variance request.
- Les rapports et les recommandations du personnel doivent être envoyés ou être accessibles au requérant et aux commissaires au moins cinq jours avant la tenue de la réunion, et ceux-ci doivent être avisés de la date et de l'heure où les commissaires entendront la demande de dérogation.
- Staff of planning commissions shall provide notice at least 5 days prior to the meeting to all neighbouring property owners within:
  - one hundred (100) meters of the property lines of the property affected by the variance, for an unserved (water and sewage) area;
  - de cent (100) mètres des limites du bien-fonds touché par la dérogation, pour une zone non viabilisée (eau et égout);
  - sixty (60) meters of the property lines of the property affected by the variance, for a served (water and sewage) area.
  - de soixante (60) mètres des limites du bien-fond touché par la dérogation, pour une zone viabilisée (eau et égouts).
- The notice shall indicate that a request has been received and copies of the materials may be obtained and they may attend the meeting and present their views on the request.
- L'avis doit indiquer qu'une demande a été reçue, qu'on peut obtenir des copies de la documentation et que les propriétaires peuvent assister à la réunion et présenter leur point de vue sur la demande
- The decision of the planning commission shall be forwarded to the applicant in writing within 5 days following the meeting.
- La décision de la commission d'aménagement doit être envoyée au requérant par écrit dans les cinq jours suivant la réunion.
- If the decision is to not grant the variance, then the letter to the applicant shall advise him / her that he / she may have the right to appeal the decision to the Assessment and Planning Appeal Board.
- Si la décision est d'accorder la dérogation, une lettre au requérant doit aviser celui-ci qu'il peut avoir le droit d'interjeter appel de la décision à la Commission d'appel en matière d'évaluation et d'urbanisme.

## **Guidelines Respecting Planning Considerations for Variances**

- Generally speaking, variances should be minor in nature.
- Staff and commissioners should give consideration to determining that the variance does not compromise the intent of the provisions or standards to such a degree as to render the original standard or provision null.
- Staff and commissioners should consider if there are special circumstances applicable to the subject property or to the intended use such as shape, topography, location, or surroundings that do not apply generally to surrounding properties or that make it impossible to redesign the project to preclude the need for a variance.
- The applicant should provide information in their application to assist staff and commissioners in determining that the applicant has avoided impacts and provided mitigation to the maximum practical extent.
- Staff and commissioners should consider that the variance is limited to that necessary for the preservation of a substantial property right or use possessed by other similarly situated property, such as access, but which because of special circumstances, is denied to the property in question.
- That granting the variance should not be materially detrimental to the public health or safety or injurious to the property or adjacent property.

## **Directives concernant les considérations en matière d'aménagement pour les dérogations**

- En général, les dérogations devraient être de nature mineure.
- Le personnel et les commissaires doivent vérifier si la dérogation ne compromet pas l'esprit de la disposition ou des normes au point de rendre la disposition originale nulle et non avenue.
- Le personnel et les commissaires doivent vérifier s'il existe des circonstances spéciales s'appliquant au bien-fonds en question ou à l'utilisation prévue comme la forme, la topographie et l'emplacement ou les alentours qui ne s'appliquent pas généralement au bien-fonds à proximité ou qui rendent impossible le réaménagement du projet de façon à éviter le besoin d'une dérogation.
- Le requérant doit dans cette demande fournir de l'information pour aider le personnel et les commissaires à déterminer s'il a évité les impacts et prévu des mesures d'atténuation dans la plus grande mesure du possible.
- Le personnel et les commissaires devraient noter que la dérogation se limite à la mesure nécessaire pour préserver un droit foncier substantiel ou une utilisation détenue par d'autres propriétés semblables, comme l'accès, mais qu'en raison de circonstances spéciales elle est refusée pour le bien-fonds en question.
- La dérogation accordée ne devrait pas être matériellement néfaste pour la santé ou la sécurité du public ou causer un préjudice au bien-fonds ou au bien-fonds adjacent.

**Responsibilities**

Stage	Who Does It	What Happens
1	Developer	Submits a written request for the variance.
2	Development Officer	Determines if a variance is required for any particular development request.
3	Staff	Prepares a report and recommendation including any recommended terms and conditions that may be applied to the use.
4	Administrative staff	Places request on next appropriate agenda.

**Responsabilités**

�tape	Responsable	Action
1	Promoteur	Soumet une demande de dérogation par écrit.
2	Agent d'am�nement	Détermine si une dérogation est exigée pour une demande particulière d'am�nement.
3	Personnel	Prépare un rapport et une recommandation, y compris les modalités et conditions recommandées qui peuvent s'appliquer � l'usage.
4	Personnel administratif	Inscrit la demande � l'ordre du jour de la prochaine réunion appropri�e.

5	Administrative staff	Forwards a copy of staff report and recommendations to applicant and planning commission members.
6	Administrative staff	Advises applicant of the time and date of the meeting and inquires whether the applicant wishes to attend and/or speak to the development.
7	DPC staff	Notifies neighboring property owners of request and right to all materials to appear at the meeting.
8	Development Officer	Presents case to commissioners.
9	Commissioners	Discuss and decide on application.
10	Staff	Prepares minutes for chairperson's approval.

5	Personnel administratif	Envoie une copie du rapport et des recommandations du personnel au requérant et aux membres de la commission d'aménagement.
6	Personnel administratif	Avisé le requérant de la date et de l'heure de la réunion de la commission et demande si le requérant veut assister ou parler concernant l'aménagement.
7	Personnel de la CDA	Avisé les propriétaires fonciers voisins de la demande ainsi que de leur droit d'obtenir toute la documentation et de se présenter à la réunion.
8	Agent d'aménagement	Présente le dossier aux commissaires.
9	Commissaires	Discutent et prennent une décision au sujet de la demande.
10	Personnel	Prépare le procès-verbal pour le faire approuver par le président.

11	Administrative Staff	Prepares and sends out letter to applicant informing him/her of the decision.
----	----------------------	---

11	Personnel administratif	Prépare et envoie une lettre au requérant pour l'aviser de la décision.
----	-------------------------	---