

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /  
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**  
Wednesday, December 16, 2015 / Le mercredi 16 décembre, 2015

**Staff Report / Rapport du personnel**

**Subject / Objet :** Variance Request / Demandes de Dérogation

**File number / Numéro du fichier :** 15-1712

**From / De :**

Bill Wright

Development Officer / Agent  
d'aménagement

**Reviewed by / Révisé par :**

Jeff Boudreau

Development Officer / Agent  
d'aménagement

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requérant :**

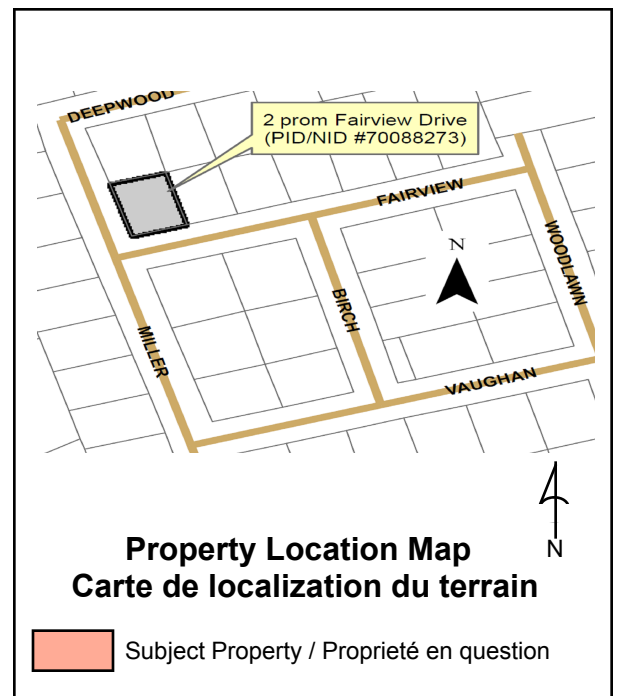
Curtis O'Brien

**Landowner / Propriétaire :**

Curtis O'Brien

**Proposal / Demande :**

To reduce the rear yard requirement from 7.5 metres to 5.9 metres to accommodate a single unit dwelling addition /  
*Pour réduire l'exigence de la cour arrière de 7,5 mètres à 5,9 mètres afin de permettre l'ajout d'une habitation unifamiliale.*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 70088273

**Lot Size / Grandeur du lot:** 712 square metres

**Location / Endroit :**

2 Fairview Drive, Village of Salisbury / Village de

**Current Use / Usage présent :**

Residential / Résidentiel

**Zoning / Zonage :**

Residential Use (RU) Zone / Zone RU (Usage résidentiel)

**Future Land Use / Usage futur :**

Residential / Résidentiel

**Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :**

Residential Use (RU) Zone, primarily single unit dwellings

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

Public sewer

**Access-Egress / Accès/Sortie :**

Public Street - Miller Avenue

## **Policies / Politiques**

### 2.3 Residential / Résidentiel

c) Promote neighbourhood development and allow for flexible land use provisions within the residential areas. / Favoriser le développement du quartier et permettre des dispositions en matière d'usage des terres flexibles dans les zones résidentielles.

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

### 4.1 RU (Residential Use) Zone / Zone RU (Usage résidentiel)

#### 4.1.1 Permitted Uses / Usages permis

No development shall be permitted nor shall any land, building or structure be used on a lot within an RU zone for any purpose other than: / Aucun développement ne doit être permis et aucune terre, aucun bâtiment ou aucune structure ne doit être utilisée sur un lot qui se trouve au sein d'une zone d'usage résidentiel à d'autres fins que les suivantes:

#### Main Uses / Usages principaux

(a) One of the following main uses: / Un des usages principaux suivants :

(i) single-unit dwelling, / habitation unifamiliale,

#### 4.1.3 RU Zone Requirements / Exigences liées à la zone RU

(a) No main building or structure may be placed, erected or altered to become a main building on a lot unless: / Aucun bâtiment ni aucune structure principale ne doit être installée, érigée ou modifiée afin de devenir un bâtiment principal sur un lot, sauf dans les cas suivants:

#### Residential Use / Usage résidentiel

Minimum Lot Area single detached / two-unit dwelling 1207.7 m<sup>2</sup> / Superficie minimale du lot – Habitation unifamiliale/à deux unités – 1 207,7 m<sup>2</sup>

Minimum Lot Frontage single detached / two-unit dwelling 30.5 m / Superficie minimale du terrain en bordure de route – Habitation unifamiliale/à deux unités – 30,5 m

Minimum Front Yard 12 m / Longueur minimale de la cour avant – 12 m

Minimum Rear Yard 7.6 m / Longueur minimale de la cour arrière – 7,6 m

Minimum Side Yard single detached / two-unit dwelling one side 4.6 m / Longueur minimale de la cour latérale – Habitation unifamiliale/à deux unités – 4,6 m

other side 1.2 m / d'un côté; 1,2 m de l'autre

Minimum Flankage Yard 5.0 m / Cour minimale sur le flanc – 5 m

Maximum Building Height 11.0 m / Hauteur maximale du bâtiment – 11 m

Maximum Lot Coverage 50 % / Utilisation maximale du lot – 50 %

## **Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes**

Jason Coyle - Manager of Works, Development Review Committee, Salisbury / Gestionnaire des travaux publics, Comité de la révision du développement, Salisbury □

“I agree with the fact that the variance request for a reduction in rear yard setback is minor in nature and should receive approval from your department”. / « Je conviens que la demande de dérogation pour une réduction du retrait de la cour arrière est d'ordre mineur et qu'elle devrait être approuvée par votre service. »

## **Discussion**

The applicant wants to construct a 36.25 sq. metre (390 sq. ft.) addition to an existing single unit dwelling. The property is zoned Residential Use (RU) Zone and located on the corner of Fairview Drive and Miller Avenue with a total area of 712 sq. metres. The lot was originally subdivided in 1978 and by

current subdivision requirements, the lot is existing undersized. Since the property is a corner lot and undersized in area, the applicant faces challenges expanding on the existing house without encroaching into either the required front yard and flankage yard. Therefore, a variance is the applicant only option to expand on the existing home. / *Le demandeur souhaite construire une annexe de 36,25 mètres carrés (390 pieds carrés) à une habitation unifamiliale existante. La propriété fait partie d'une zone d'usage résidentiel (zone RU) et elle se trouve à l'intersection de la promenade Fairview et de l'avenue Miller, sur une superficie totale de 712 mètres carrés. Le lot a été divisé en 1978 et selon les exigences actuelles en matière de lotissement, la superficie du lot est inférieure à la norme. Étant donné que la propriété est un terrain d'angle et que sa superficie est inférieure à la norme, le demandeur a de la difficulté à agrandir la maison existante sans empiéter sur la cour avant ou la cour de flanc requise. Par conséquent, la seule option qui permette au demandeur d'agrandir la maison existante est une dérogation.*

The proposed addition will be placed in the rear yard and located 5.9 metres from the rear property line (see attached site plan and construction details). As per The Village of Salisbury Zoning By-law, no main building or structure may be placed, erected or altered to become a main building on a lot unless, it is located with a minimum rear yard of 7.6 metres. The applicant has indicated that the pitch and the exterior finish of the new addition will match that of the existing home. / *L'annexe proposée sera installée dans la cour arrière et elle se trouvera à 5,9 mètres de la limite arrière de la propriété (voir le plan du site et les détails de construction ci joints). Selon l'arrêté de zonage du Village de Salisbury, aucun bâtiment ni aucune structure principale ne doit être installée, érigée ou modifiée afin de devenir un bâtiment principal sur un lot, sauf s'il a une cour arrière minimale de 7,6 mètres. Le demandeur a précisé que l'inclinaison et la finition extérieure de la nouvelle annexe seront conformes à celles de la maison existante.*

Considering the lot is currently existing undersized and a corner lot, conforming to current by-law requirements offers a challenge in enlarging the size of a single unit dwelling without triggering some type of encroachment variance. Furthermore, the proposed addition is designed to match the existing facade and will still line up with the existing homes along Fairview Drive. In the case that the well located in the rear yard would need to be serviced or maintained, a 3.4 metre side yard and a 5.9 metre rear yard would leave adequate space and access to the well. Staff have also received feedback from the Village of Salisbury Development Review Committee and the Manager of Public Works. They have expressed that the variance is minor in nature and had no other concerns with variance. / *Comme la superficie existante du lot est inférieure à la norme et qu'il s'agit d'un terrain d'angle, il est difficile de respecter les exigences actuelles en matière afin d'agrandir la dimension d'une habitation unifamiliale sans avoir besoin d'effectuer une dérogation d'empiètement. En outre, l'annexe proposée est conçue afin de correspondre à la façade existante et elle sera toujours conforme aux autres maisons existantes de la promenade Fairview. S'il faut faire entretenir le puits situé dans la cour arrière, une cour latérale de 3,4 mètres et une cour arrière de 5,9 mètres laisseraient suffisamment d'espace et un accès adéquat au puits. Le personnel a aussi reçu des commentaires du Comité de la révision du développement du Village de Salisbury et du gestionnaire des travaux publics. Ils sont d'avis que la dérogation est d'ordre mineur, et ils n'ont pas d'autre préoccupation au sujet de la dérogation.*

Staff is of the opinion that the variance is minor in nature, is desirable for the Village of Salisbury and does meet the intent of the current zoning by-law. / *Le personnel estime que la dérogation est d'ordre mineur, qu'elle est souhaitable pour le Village de Salisbury et qu'elle est conforme à l'orientation de l'arrêté de zonage actuel.*

### **Public Notice / Avis public**

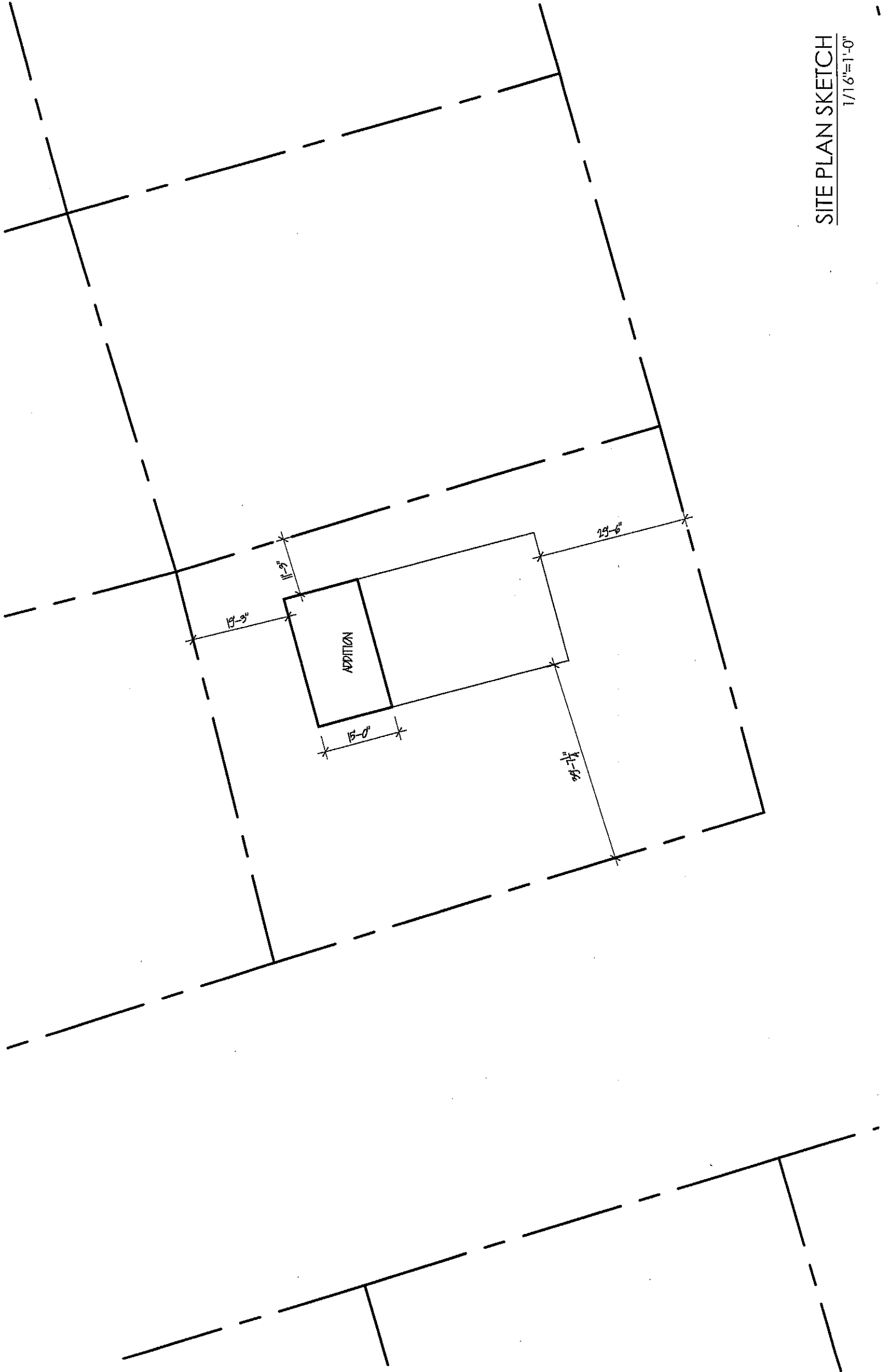
Notices were sent to land owners within 60 metres of the proposed property / *On a envoyé des avis aux propriétaires situés à moins de 60 mètres de la propriété proposée*

### **Legal Authority / Autorité légale**

35(1)The advisory committee or regional service commission may permit, subject to such terms and conditions as it considers fit, / *Le comité consultatif ou la commission de services régionaux peuvent autoriser, sous réserve des modalités et conditions qu'ils jugent appropriées,*

(b) "such reasonable variance from the requirements of the zoning by-law falling within paragraph 34(3) (a) as, in its opinion, is desirable for the development of a parcel of land or a building or structure and is in accord with the general intent of the by-law and any plan or statement hereunder affecting such development. / *toute dérogation raisonnable aux prescriptions d'un arrêté de zonage visé à l'alinéa 34 (3)a qu'ils estiment souhaitable pour aménager une parcelle de terrain, un bâtiment ou une construction et qui est en harmonie avec l'intention générale de l'arrêté et avec tout plan ou déclaration établi en application de la présente loi et intéressant cet aménagement.*

**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.*



SITE PLAN SKETCH  
1/16"=1'-0"