

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, December 26, 2015 / Le mercredi 26 décembre, 2015

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

File number / Numéro du fichier 15-1735

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 :

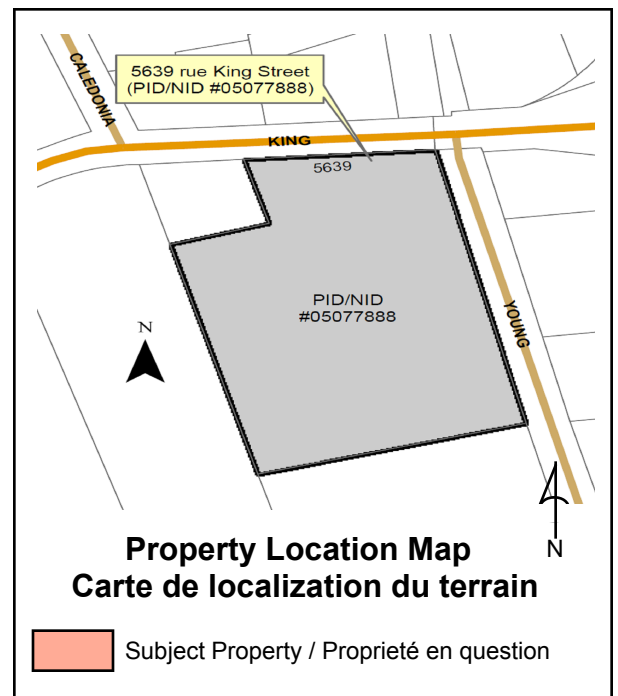
Arnold Morrissey

Landowner / Propriétaire :

Arnold Morrissey

Proposal / Demande :

To increase the floor maximum area from 84 sq. metres to 122.6 sq. metres and increase the maximum height from 4.6m to 5.5m for an accessory building (personal storage garage). / *Pour augmenter la superficie maximale du plancher (la faire passer de 4 mètres carrés à 112,6 mètres carrés) et augmenter la hauteur maximale (la faire passer de 4,6 mètres à 5,5 mètres) d'un bâtiment annexe (garage aux fins d'entreposage personnel).*



Site Information / Information du site

PID / NID: 5077888

Lot Size / Grandeur du lot: 2.1 Hectares (5.2 acres)

Location / Endroit :

5639 King Street, Village of Riverside-Albert / Village de Riverside-

Current Use / Usage présent :

Residential

Zoning / Zonage :

Residential (R) Zone

Future Land Use / Usage futur :

Residential

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Residential (R) Zone ad Community Use (CU) Zone

Municipal Servicing / Services municipaux:

Public water and private septic

Access-Egress / Accès/Sortie :

Public Street - 5639 Main Street

Policies / Politiques

Council shall instruct the Commission when considering the imposition of terms and conditions to have regard for: / *Le Conseil doit charger la Commission de tenir compte des éléments suivants lorsqu'elle envisage l'imposition de conditions:*

- (a) the location and access to off street parking and the design of the parking lot layout; / *l'emplacement et l'accès au stationnement hors rue ainsi que la conception de l'aménagement du stationnement;*
- (b) provisions for the preservation of the existing landscape by minimizing tree and soil removal; / *les dispositions en matière de protection du paysage existant en minimisant l'élimination des arbres et l'enlèvement du sol;*
- (c) the design of the proposed development in terms of: / *la conception de l'aménagement proposé sur le plan:*
 - (i) building height; / *de la hauteur du bâtiment;*
 - (ii) setback; / *du retrait;*
 - (iii) roof type and pitch, / *du type et de l'inclinaison du toit;*
 - (iv) availability and adequacy of municipal services, and / *de la disponibilité et de la pertinence des services municipaux;*
 - (v) building separating distances. / *des distances qui séparent l'immeuble.*

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

3.7 ACCESSORY BUILDINGS / BÂTIMENTS ANNEXES

Accessory uses, buildings and structures shall be permitted in any zone but shall not: / *Les usages, les bâtiments et les structures annexes sont permises dans toutes les zones, mais ils ne doivent pas :*

- (1) be used for a residential use except where a dwelling is a permitted accessory use; / *être utilisés aux fins résidentielles, sauf si une habitation constitue un usage annexe permis;*
- (2) be built closer to the front lot line than the minimum distance required for the main building or be built closer than 2.4 metres to any other lot line except that: / *être construits plus près de la limite avant du lot que la distance minimale requise pour le bâtiment principal ou ils ne doivent pas être construits à moins de 2,4 mètres d'une autre limite du lot, sauf dans les cas suivants :*
 - (i) in any Residential zone, buildings or structures which are accessory to residential uses and are not used for human habitation shall not be located closer to any side or rear lot line than 0.6 metres, nor be located in any front or flankage yard; / *dans une zone résidentielle, les bâtiments ou les structures annexes aux usages résidentiels et qui ne sont pas utilisés aux fins d'habitation humaine ne doivent pas se trouver à moins de 0,6 mètres de la limite latérale ou de la limite arrière du lot ni se trouver dans la cour avant ou la cour de flanc;*
 - (ii) common semi-detached garages may be centered on the mutual side lot line; / *les garages semi-détachés communs peuvent être centrés sur la limite latérale mutuelle du lot;*
 - (iii) boat houses and boat docks may be built to the lot line when the line corresponds to the high water mark; and / *les hangars à bateau et les embarcadères peuvent être construits sur la limite du lot lorsque cette limite correspond à la laisse de haute mer;*
 - (iv) accessory buildings and structures in an RR Zone shall not be built closer to any side or rear lot line than 2.4 metres or one half (1/2) the height of such building or structure, whichever is the greater. / *les bâtiments et les structures annexes situés dans une zone RR ne peuvent pas être construits à moins de 2,4 mètres ou de la moitié (1/2) de la hauteur du bâtiment ou de la structure, selon le plus élevé.*
- (3) exceed 4.6 metres in height in any Residential zone; / *dépasser 4,6 mètres dans une zone résidentielle;*
- (4) exceed 84 square metres in any Residential zone; nor / *avoir une superficie de plus de 84 mètres carrés dans une zone résidentielle;*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Village of Riverside-Albert Council - / *Conseil du Village de Riverside-Albert -*

It is in the opinion of council that the new accessory building for Mr. Morrissey is acceptable providing the Regional Service Commission has all their requirements met with the construction, variance, and conditions for removal of the older existing accessory buildings. / *Le Conseil estime que le nouveau bâtiment annexe de M. Morrissey est acceptable, à condition que les exigences suivantes de la Commission des services régionaux soient respectées : les exigences en matière de construction et de dérogation ainsi que les conditions pour le retrait des bâtiments annexes existants plus vieux.*

Discussion

The applicant has erected an accessory building, without the benefit of a development & building permit, located at 5639 King Street in Riverside-Albert. The subject lot has an area of 2.1 hectares (approx. 5.2 acres). A single-unit dwelling and two detached garage currently occupy the property. The surrounding properties are zoned residential and primarily occupied by single unit dwelling or similar residential uses and a cemetery, currently zoned Community Use (CU) Zone, occupies the property to the west. / *Le demandeur a érigé un bâtiment annexe au 5639, rue King, à Riverside Albert, sans avoir obtenu de permis d'aménagement et de construction. Le lot en question a une superficie de 2,1 hectares (environ 5,2 acres). Une habitation unifamiliale et un garage double se trouvent actuellement sur la propriété. Les propriétés environnantes sont zonées en tant que propriétés résidentielles et elles sont principalement occupées par une habitation unifamiliale ou des usages résidentiels semblables; la propriété située à l'ouest du lot en question est un cimetière, et elle fait actuellement partie de la zone d'usage communautaire (zone CU).*

To remedy the the situation of the placement of the accessory building, the applicant has made application for a development & building permit. Upon development review for the accessory building, it was determined that the accessory building did not meet current zoning by-law requirements. The application indicated that the proposed building would have a height of 5.5 metres and a total area of 122 square metres. As per the Village of Riverside-Albert Rural Plan, no accessory building within a Residential Zone may not exceed 4.6 metres in height and shall not exceed 84 square metres in total area. It is for these reasons that the applicant is requesting a variance. / *Pour régler problème lié à l'installation du bâtiment annexe, le demandeur a soumis une demande pour obtenir un permis d'aménagement et de construction. Lors de l'examen d'aménagement en ce qui a trait au bâtiment annexe, on a déterminé que ce bâtiment ne respectait pas les exigences actuelles en matière d'arrêté de zonage. La demande indiquait que le bâtiment proposé serait d'une hauteur de 5,5 mètres et d'une superficie totale de 122 mètres carrés. Selon le plan rural du Village de Riverside Albert, les bâtiments annexes qui se trouvent dans une zone résidentielle ne peuvent pas dépasser 4,6 mètres et le total de leur superficie doit être inférieur à 84 mètres carrés. Voilà pourquoi le demandeur souhaite obtenir une dérogation.*

The owner has expressed that the garage is for personal storage to accommodate items which he already owns in the two existing accessory buildings (ATV's, a boat, snowmobile and various yard equipment) and that he plans to remove the larger existing building in the spring or summer of 2016. / *Le propriétaire a précisé que le garage est seulement utilisé pour de l'entreposage personnel afin de ranger des articles qu'il possède déjà dans les deux bâtiments annexes existants (des VTT, un bateau, une motoneige et divers outils de jardin), et qu'il prévoit retirer le plus grand bâtiment existant au printemps ou à l'été 2016.*

Considering that the subject property is very large (5.2 acres), that items will be stored within an enclosed building, and that the owners intent is to remove the older building, staff are of the opinion that the variance is reasonable, that the increased size of the building is not expected to have a negative impact on the adjacent lands and meets the intent of the rural character of the Village of Riverside-Albert / *Étant donné que la propriété en question est très grande (5,2 acres), que les articles seront entreposés dans un bâtiment clos et que les propriétaires prévoient retirer le bâtiment plus ancien, le personnel juge la dérogation raisonnable, il estime que la taille accrue du bâtiment ne devrait pas avoir*

d'incidence négative sur les terres adjacentes et il indique qu'elle respecte l'orientation du plan rural du Village de Riverside-Albert.

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.*