

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, September 27, 2017 / Le mercredi 27 septembre, 2017

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet :

File number / Numéro du fichier : 17-1390

From / De :

Nicolas Landriau

Nicolas Landriau

Development Officer / Agent
d'aménagement

Reviewed by / Révisé par :

Jeff Boudreau

Jeff Boudreau

Development Officer / Agent
d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

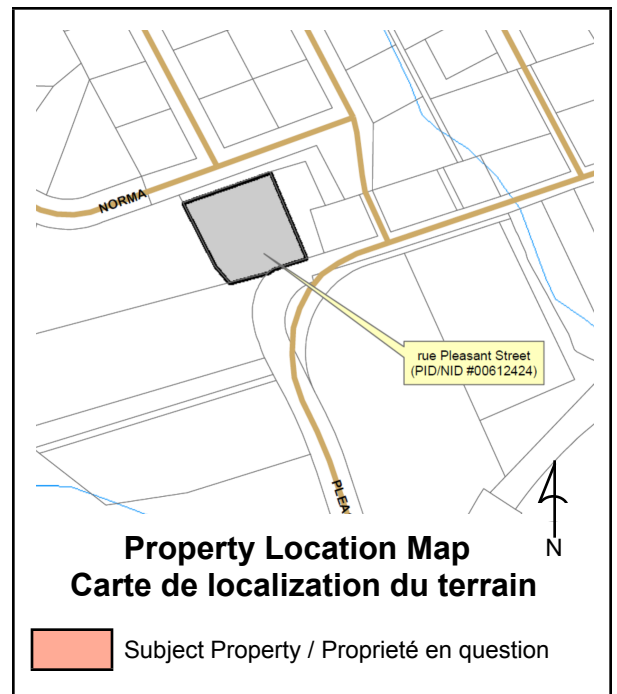
Randy Sheffar

Landowner / Propriétaire :

Randy Sheffar & Cindy Carter

Proposal / Demande :

To increase the maximum area of a accessory building from 84 m² to 120.4 m². / Pour augmenter l'aire maximale d'un bâtiment secondaire de 84 m² à 120,4 m².



Site Information / Information du site

PID / NID: 00612424

Lot Size / Grandeur du lot: 3725m²

Location / Endroit :

51 Pleasant Street, Village of Hillsborough / Village de Hillsborough

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

R1

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

NA

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

surrounding uses: residential/ surrounding zoning: R1, R2, RA

Municipal Servicing / Services municipaux:

Municipal water and sewer

Access-Egress / Accès/Sortie :

Pleasant street

Policies / Politiques

P.1(2) It is the policy of the Village to promote diverse residential uses within the community. / *La politique du village est de promouvoir différents usages résidentiels dans la communauté.*

P.1(3) It is the policy of the Village to minimize land use conflicts between residential and other uses and to promote uses appropriate to a rural area. / *La politique du village est de minimiser les conflits potentiels découlant de l'usage de la terre entre les usages résidentiels et autres et de promouvoir des usages appropriés pour une région rurale.*

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

10.10 ACCESSORY BUILDINGS AND ACCESSORY STRUCTURES / BÂTIMENTS SECONDAIRES ET STRUCTURES SECONDAIRES

(1) No accessory building or accessory structure shall / *Aucun bâtiment secondaire ou structure secondaire ne peut*

(e) exceed 84 square metres in area in any Residential Zone; or / *dépasser 84 mètres carrés en aire dans une zone résidentielle ; ou*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

The proposal was reviewed internally by SERSC staff / *Le projet a été révisé à l'interne par le personnel de la CSRRSC*

Discussion

The client applied for a variance to build an accessory building incidental to a proposed house. The proposed garage is going to be 36'x36' giving 1296 sqf. This is 120m² and the Village of Hillsborough is allowing a maximum of 84m² for accessory building in residential area. This is a variance of 36m² / *Le client a fait la demande pour obtenir une dérogation pour construire un bâtiment secondaire lié à une maison proposée. Le garage proposé serait de 36 pieds sur 36 pieds, ce qui donne 1296 pieds carrés. Ceci représente 120 m² et le village de Hillsborough permet un maximum de 84 m² pour des bâtiments secondaires dans les régions résidentielles. Ceci représente une dérogation de 36 m².*

Is it Reasonable? / Est-elle raisonnable?

The variance required is a 36m² variance for an accessory building. The property consists of a through lot between Pleasant Street and Norma Drive. The access is from Pleasant Street, in the curve. There is a range of trees along the common property limit between Norma Street and the lot. The garage is going to be located closer from Norma Street than from Pleasant Street, so in the "bottom" of the lot according to the way it is intended to be developed. The building is going to occupy 3.2% of the lot. In order to get this amount of residential storage on the lot, there is a possibility to get up to 4 accessory buildings reaching the maximum size allowed or to dispatch storage between main building with an attached garage and a smaller garage. Despite those considerations, the proposed building is going to be 30% extra above the maximum area in residential uses. The variance is not reasonable. / *La dérogation demandée est une dérogation de 36 m² pour un bâtiment secondaire. La propriété consiste en un lot entre la rue Pleasant et la promenade Norma. L'accès est situé sur la rue Pleasant, dans la courbe. Il y a un assortiment d'arbres le long de la limite de propriété entre la rue Norma et le lot. Le garage sera situé plus près de la rue Norma que de la rue Pleasant, donc dans le « fond » du lot selon la façon dont son développement est prévu. Le bâtiment occupera 3,2 % du lot. Afin d'obtenir cette quantité d'entreposage résidentiel sur le lot, il y a une possibilité d'avoir jusqu'à 4 bâtiments secondaires qui atteignent la grandeur maximale permise ou de diviser l'entreposage entre le bâtiment principal avec un garage attaché et un garage plus petit. Malgré ces considérations, le bâtiment proposé dépassera l'aire maximale de 30 % pour les usages résidentiels. La dérogation n'est pas raisonnable.*

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

An accessory building is bringing value to a property and is giving the possibility to increase the esthetic of the property by storing all into a building. this being said, such a big accessory building in a residential area is likely to create a confusion between the uses on the lot (main and accessory) as the garage is going to be 82% of the footprint of the house. The esthetic and practical gain on one hand is removed by the size of the accessory building. There is also a potential visual impact as the property is a through lot. If the trees along Norma Street are down, the building is visible in the neighborhood. The proposed variance is not desirable for the property. / Un bâtiment secondaire apporte de la valeur à la propriété et offre la possibilité d'en augmenter l'attrait visuel en stockant tout dans un bâtiment. Ceci étant dit, un bâtiment secondaire d'une telle grandeur dans une région résidentielle pourrait porter à confusion sur l'usage du lot (principal et secondaire) parce que le garage représenterait 82 % de l'empreinte de la maison. Les gains sur les plans esthétiques et pratiques sont effacés par la grandeur du bâtiment secondaire. Il y a également un impact visuel possible puisque la propriété est un terrain traversant. Si les arbres le long de la rue Norma sont coupés, le bâtiment est visible dans le voisinage. La dérogation proposée n'est pas souhaitable pour la propriété.

Is it within the general intent of the Zoning By law? *Est-ce que la dérogation répond aux intentions générales de l'arrêté de zonage?*

The intention of the rural plan is to cap the maximum size (area and height) of accessory building in residential area to make a distinction with other zones where bigger accessory building may be needed such as commercial or more rural uses. Basically the variance is asking for an accessory building that could be commercial or for a farm use. The variance is not up to the by-law requirement. / *L'intention du plan rural est de mettre un cap sur la grandeur maximale (en termes d'aire et de hauteur) des bâtiments secondaires dans les zones résidentielles pour faire une distinction avec les autres zones où de plus grands bâtiments secondaires pourraient être nécessaires tel pour des usages commerciaux ou ruraux. Essentiellement, la dérogation demande un bâtiment secondaire qui pourrait servir à un commerce ou un usage fermier. La dérogation ne respecte pas les exigences du règlement municipal.*

Is it within the intent of the Rural Plan? / *Est-ce que la dérogation répond aux intentions du plan rural?*

The intent of the Village rural plan is to minimize land use conflicts between residential and other uses and to promote uses appropriate to a rural area. The proposed variance is confusing accessory building size for residential and other uses and is then triggering potential conflict of use. Moreover, this is the first application for a variance for accessory building in residential uses in Hillsborough. The intent of the rural plan is not met. / *L'intention du plan rural du village est de minimiser les conflits potentiels découlant de l'usage de la terre entre les usages résidentiels et autres et de promouvoir des usages appropriés pour une région rurale. La dérogation demandée confond les grandeurs de bâtiments secondaires pour les usages résidentiels et autres, et cause ainsi un conflit potentiel sur son usage. De plus, ceci représente la première demande de dérogation pour un bâtiment secondaire à usage résidentiel à Hillsborough. Les intentions du plan rural ne sont pas atteintes.*

Public Notice / Avis public

A notice was sent to the owners of the surrounding lots within 60 metres of the property in question. / *Un avis a été envoyé aux propriétaires des lots dans un rayon de 60 m autour de la propriété en question.*

Legal Authority / Autorité légale

34(3) Subject to subsection (4), for greater certainty without limiting the general power conferred by subsection (1) or (2), a zoning by-law mentioned therein shall divide the municipality into zones, prescribe the purposes for which land, buildings and structures in any zone may be used, and prohibit the use of land, buildings and structures for any other purpose, and may / *Sous réserve du paragraphe (4), pour plus de certitude et sans restreindre la portée générale du pouvoir conféré par les paragraphes (1) ou (2), un arrêté de zonage ci-mentionné doit diviser la municipalité en zones, prescrire les fins*

auxquelles les terrains, bâtiments et constructions dans une zone peuvent être affectés et interdire toute autre affectation des terrains, bâtiments et constructions et peut

a) regulate as to any zone / *réglementer pour une zone quelconque*

(iii) the height, number of storeys, ground area, floor area and bulk of buildings and structures, / *la hauteur, le nombre d'étages, la surface de terrain, la surface de plancher et l'encombrement des bâtiments et des constructions,*

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.*

Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends that the Southeast Regional Service Commission to NOT APPROVE the variances to increase the maximum area of an accessory building incidental to a single dwelling house on lot 00612424 (120 square meter from 84 square meter maximum allowed) because it does not follow the intent of the rural plan. / *Les membres du personnel recommandent respectueusement que la Commission de services régionaux du Sud-Est N'APPROUVE PAS la demande de dérogation pour augmenter l'aire maximale d'un bâtiment secondaire lié à une habitation à logement unique sur le lot 00612424 (120 mètres carrés plutôt que les 84 mètres carrés maximum alloués) parce qu'elle n'est pas conforme à l'intention du plan rural.*

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.*