

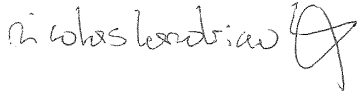
**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /  
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**  
Wednesday, June 26, 2019 / Le mercredi 26 juin, 2019

**Staff Report / Rapport du personnel**

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

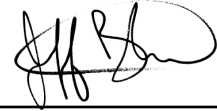
**File number / Numéro du fichier :** 19-560

**From / De :**



Nicolas Landriau  
Development Officer / Agent  
d'aménagement

**Reviewed by / Révisé par :**



Jeff Boudreau  
Development Officer / Agent  
d'aménagement

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requéant :**

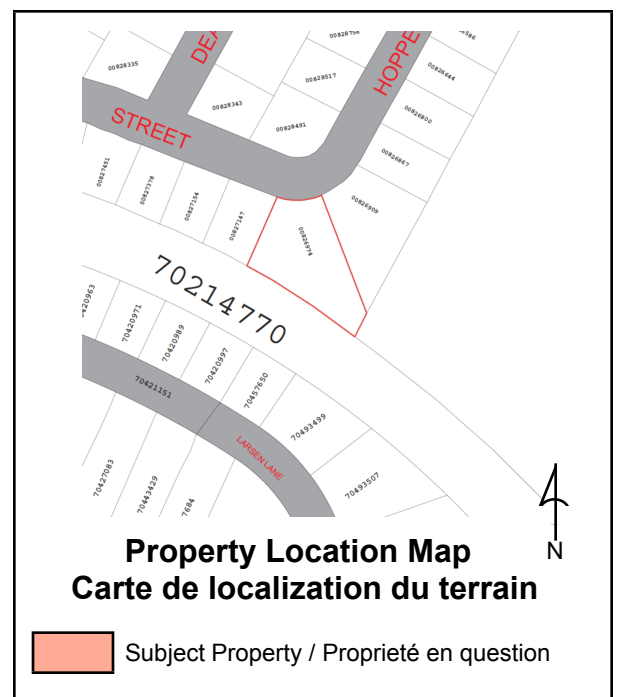
Service Master Restore

**Landowner / Propriétaire :**

Brown, Brooke Frances

**Proposal / Demande :**

To vary the maximum height of a garden suite from 6m maximum to 7.32m / *De modifier la hauteur maximum d'un pavillon-jardin de 6m à 7.32m.*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 00826974

**Lot Size / Grandeur du lot:** 2010 m2

**Location / Endroit :**

42 Hunwicks, Village of Salisbury / Village de Salisbury

**Current Use / Usage présent :**

Residential

**Zoning / Zonage :**

RU Residential use

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

Residential

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

Surrounding uses are residential, surrounding zoning is residential

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

Municipal sewer

**Access-Egress / Accès/Sortie :**

Hunwicks

## **Policies / Politiques**

### **8.2 Accessory Dwelling Unit / Unité de logement accessoire**

#### **8.2.1 Policy / Politique**

It is Council intention to allow an accessory dwelling unit to a detached residential building, subject to provisions as set in the Zoning By-law and insure that the accessory unit is incidental to the main residential use. / *Le Conseil a l'intention de permettre une unité de logement accessoire à un bâtiment résidentiel détaché, sujet aux dispositions telles que fixés dans l'Arrêté sur le zonage et assure que le bâtiment accessoire soit accessoire à l'utilisation résidentielle principale.*

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

#### **Secondary Uses / Utilisation secondaire**

(b) Subject to the relevant provisions of subsection 3.32 (requirement for secondary uses), one of the following secondary uses in conjunction with a permitted single unit dwelling: / *Sujet aux provisions pertinentes du paragraphe 3.32 (exigence pour utilisations secondaires), une des utilisations secondaires suivantes, conjointement avec une unité de logement accessoire permise :*

(i) accessory dwelling unit / *Unité de logement accessoire*

(ii) garden suite / *Pavillon-jardin*

(iii) bed and breakfast/tourist home / *Chambres d'hôtes/maison touristique*

(iv) neighbourhood daycare / *Garderie de quartier*

#### **(4) Garden suite / Pavillon-jardin**

Where permitted under this by-law a Garden suite shall comply with the following regulations: / *Lorsque applicable en vertu de cet Arrêté, un pavillon-jardin va se conformer aux règlements suivants :*

(a) it shall not be located closer than 1.2 metres from any side or rear lot line; / *il ne sera pas situé plus près que 1.2 mètres de toute ligne de lot côté ou arrière;*

(b) it shall not exceed 6 metres in height; / *il ne dépassera pas 6 mètres en hauteur;*

(c) it shall be located in the rear yard; / *il sera situé dans la cour arrière*

(d) it shall be located on a lot in conjunction with a single detached dwelling as a main use; / *il sera situé sur un lot en conjonction avec un logement unique détaché en tant qu'utilisation principale;*

(e) full municipal services shall be available to the host lot, or the relevant government department approved septic system; / *de plein services municipaux seront disponibles au lot hôte ou un système septique approuvé par le ministère gouvernementale pertinent;*

(f) one parking space shall be required in addition to the parking required for the main use of the lot; / *un espace de stationnement sera requis en plus du stationnement requis pour l'utilisation principale du lot;*

(g) the driveway access point shall be common to both the principal dwelling and the garden suite; and / *le point d'accès de l'allée sera commun pour le logement principal ainsi que pour le pavillon-jardin; et*

(h) it shall not exceed 75 square metres in gross floor area / *il ne dépassera pas 75 mètres carrés de surface brute.*

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

The project was reviewed internally. / *Le projet fut révisé à l'interne.*

Comments were asked to the Village of Salisbury. / *Des commentaires furent demandés du village de Salisbury.*

### Discussion

The applicant came to our location in order to apply for a building permit. The objective of the intended work on the existing building was to refurbish and repair the building after a fire damage.

Documents provided included a floor plan of the second story displaying kitchen, sanitary facilities, a loft area and 3 rooms. This constitute a dwelling unit as per Village of Salisbury definition of dwelling unit and to the definition of garden suite. / *Le requérant est venu à notre site afin de demander un permis de construction. Le but du travail prévu sur le bâtiment existant était de rénover le bâtiment après des dégâts de feu. Les documents fournis incluait un plan d'étage du deuxième étage affichant la cuisine, les installations sanitaires, une zone loft et 3 chambres. Ceci constitue une unité de logement, selon la description du Village de Salisbury d'une unité de logement et de la définition d'un pavillon-jardin.*

Options were proposed to the owner of either removing fixtures and devices establishing this as a dwelling and obtaining a permit to repair an accessory building, or to request a permit to convert the accessory building to a garden suite and then apply for a variance. / *Des options furent proposées au propriétaire d'enlever des dispositifs et appareils qui en fait un logement et d'obtenir un permis pour réparer un bâtiment accessoire ou de demander un permis pour convertir le bâtiment accessoire en un pavillon-jardin et d'ensuite faire la demande d'une variance.*

Also, a brief history of the building is needed to put the report into context. A variance was granted in 2004 to increase the maximum height of an accessory building from 4.6m to 7.32 m. No mention of a dwelling unit was part of that approval process and no permit was issued for the dwelling unit in the building (garden suite) / *Une brève histoire du bâtiment est aussi nécessaire afin de mettre le rapport en contexte. Une variance fut offerte en 2004 afin d'augmenter la hauteur maximum d'un bâtiment accessoire de 4.6m à 7.32m. Aucune mention d'une unité de logement fut part du processus d'approbation et aucun permis fut donné pour l'unité de logement dans le bâtiment (pavillon-jardin).*

Document provided for the building permit show elevations of a building with gable roof. Therefore, the height is measured from the established grade to the highest point of the structure. The measured height in this case is 6.40m. The existing height is not up to the 7.32 m granted in 2004 but still 40 cm above the mentioned maximum height for garden suite. A variance process is required for the change of use. / *Les documents fournis pour le permis de construction démontrent des élévations d'un bâtiment avec un toit à pignon. Par conséquent, la hauteur mesurée du grade établie au plus haut point de la structure. La hauteur mesurée dans ce cas est 6.40m. La hauteur existante ne se rend pas au 7.32m alloué en 2004, mais est toujours 40 cm au-dessus de la hauteur maximum mentionnée pour le pavillon-jardin. Un processus de variance est requis pour le changement d'utilité.*

The variance came in after the building was set on site as an accessory building and that the garden suite use appears on site without the benefit of a permit. In this case, the variance is intended to remedy an illegal situation. There is a gradation in the Village of Salisbury by-law regarding height of building in order to keep a proportion in height and bulk of building in relation with their intended use. Main residential building can reach 11m in height, accessory building can go as high as 4.6m. There is a clear distinction between main and accessory building in order to keep the urban landscape relatable. Garden suites allow 6m as they are in between accessory and main residential uses. They are secondary uses. The requested variance of 40 cm, in this matter seems minor. / *La variance est venue après que le bâtiment fut établi sur le site en tant que bâtiment accessoire et que l'utilisation en tant que pavillon-jardin apparaisse sur le site sans l'allocation d'un permis. Dans le cas présent, la variance est pour remédier à une situation illégale. Il y a une gradation dans l'Arrêté du Village de Salisbury concernant la hauteur d'un bâtiment afin de garder la proportion en hauteur et l'ampleur du bâtiment conformément à leur utilisation voulue. Un bâtiment résidentiel peut atteindre 11m en hauteur et un bâtiment accessoire peut atteindre 4.6m. Il y a une distinction claire entre un bâtiment principale et accessoire afin de garder le paysage urbain pertinent. Les pavillon-jardin permettent 6m puisqu'ils sont*

*entre l'utilisation d'un bâtiment accessoire et d'un bâtiment résidentiel principal. Ils sont une utilisation secondaire. La variante demandée de 40cm, dans ce contexte, semble mineur.*

Variations are designed to allow a proposed development to fit on a property despite site specific special circumstances, impossibility to redesign the project to meet the by-law requirement and should be limited to that necessary for the preservation of a substantial property right or use possessed by other similarly situation property but which because of special circumstances, is denied to the property in question. In this case, the variance seems not reasonable as a permit for a garden suite could have been granted even without the granting of a variance. / *Une variance est conçue pour permettre à un développement proposé de s'adapter à une propriété malgré des circonstances spécifiques au site, une impossibilité de restructuration du projet pour respecter les exigences d'un arrêté et devrait être limité au nécessaire pour la préservation de droit de propriété ou utilisation substantielle possédée par d'autre propriété en situation similaire, mais qu'à cause de circonstance spéciale, est refusé la propriété en question. Dans ce cas, la variance n'est pas raisonnable puisque qu'un permis pour un pavillon-jardin aurait pu être émis sans variance.*

Village of Salisbury state that: It is Council intention to allow an accessory dwelling unit to a detached residential building, subject to provisions as set in the Zoning By-law and insure that the accessory unit is incidental to the main residential use. In this case, the fact that the variance is considered on the base of an illegal existing conditions is compromising the incidental nature of the accessory unit to the main residential use. / *Le Village de Salisbury déclare : il est de l'intention du conseil de permettre une unité de logement accessoire à un bâtiment résidentiel détaché, sujet aux dispositions dans l'Arrêté sur le zonage et assure que l'unité accessoire est liée à l'utilisation principale résidentielle. Dans le cas présent, le fait que la variance est considérée sur la base de conditions illégales existantes compromet la nature accessoire de l'unité accessoire à l'utilisation principale résidentielle.*

Intention of the municipal plan are not met. / *Les intentions du plan municipal ne sont pas respectées.*

The zoning by-law of the Village of Salisbury lists different provisions to keep garden suites as secondary use and different from main residential uses. There is maximum floor area, minimum setbacks, common services needed (driveway) and separate services requested (water and/or sewer hook up). Maximum height shall be 6m and there is clear provision in the definition as how to measure this kind of building. This set of provisions are established to constrain secondary use in their status n relation to main uses. / *L'Arrêté sur le zonage du Village de Salisbury énumère différentes dispositions pour garder les pavillons-jardin en tant qu'utilisations secondaires et différentes d'une utilisation résidentielle principale. Il y a un maximum de surface de sol, des reculs minimums, des besoins communs nécessaires (entrée) et des services séparés demandés (branchement d'eau et/ou d'égout). La hauteur maximum sera 6m et il y a une disposition claire dans la définition pour comment mesurer ce genre de bâtiment. Cette liste de dispositions est établie pour limiter les utilisations secondaires dans leurs statuts par rapport aux utilisations principales.*

The zoning by-law intentions are not met in this case. / *Les intentions de l'Arrêté sur le zonage ne sont pas respectées dans le cas présent.*

## **Public Notice / Avis public**

Public notice is sent to owner within 100m of the concerned property. / *Un avis public est envoyé aux propriétaires à l'intérieur de 100m de la propriété concernée.*

## **Legal Authority / Autorité légale**

**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 affectatio*

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

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

## **Variances from zoning by-law / Dérogations à l'arrêté de zonage**

**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 Advisory Committee REFUSE the variance request from Service Master Restore on behalf of Brooke Frances Brown for the maximum height of a garden suite from 6m height to 6.40m on PID 00826974 because the request is not reasonable and does not meet the Village of Salisbury Municipal plan and zoning by-law intentions. / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification sud-est REFUSE la demande de variance de Service Master Restore de la part de Brooke Frances Brown pour la hauteur maximum d'un pavillon-jardin de 6m à 6.40m sur le NID 00826974 puisque la demande n'est pas raisonnable et ne respecte pas le plan municipal du Village de Salisbury et les intentions de l'Arrêté sur le zonage.*

**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.