

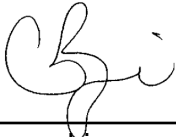
**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /  
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**  
Wednesday, November 25, 2020 / Le mercredi 25 novembre, 2020

**Staff Report / Rapport du personnel**

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

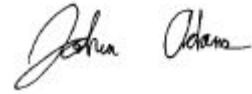
**File number / Numéro du fichier** 20-2211

**From / De :**



Chloe Berezowski  
Planner / Urbaniste

**Reviewed by / Révisé par :**



Joshua Adams  
Planner / Urbaniste

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requérant :**

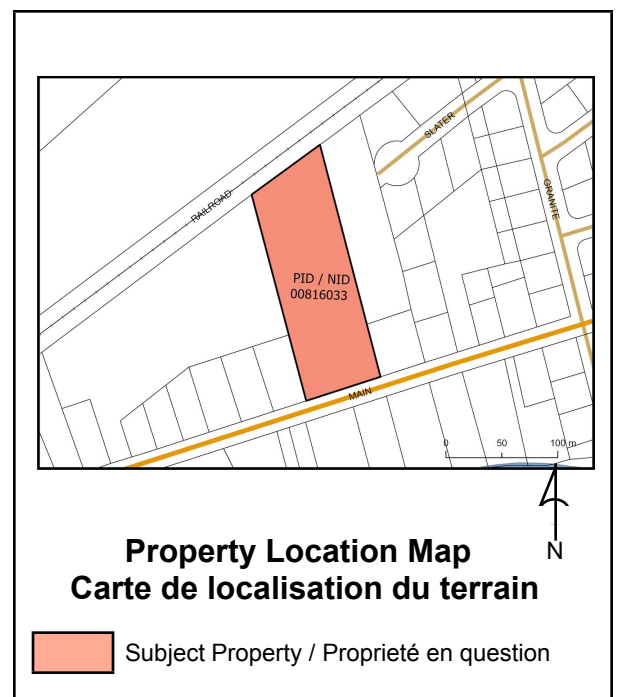
Brian Wilson

**Landowner / Propriétaire :**

Brian Wilson

**Proposal / Demande :**

Variance request to increase maximum height from 4.6m to 5.2m and maximum size from 84 sq m to 139.4 sq m of an accessory building (garage) for personal storage / *Dérogation pour augmenter la hauteur maximale de 4,6 m à 5,2 m et la largeur maximale de 84 m<sup>2</sup> à 139,4 m<sup>2</sup> pour un bâtiment accessoire (garage) pour l'usage personnel*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 00816033

**Lot Size / Grandeur du lot:** 1.48 ha

**Location / Endroit :**

3251 Main Street, Village of Salisbury / Village de Salisbury

**Current Use / Usage présent :**

Residential Use (RU)

**Zoning / Zonage :**

Residential Use (RU)

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

Residential (R)

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

Residential Use (RU)

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

Public Sewer / Private Well

## **Access-Egress / Accès/Sortie :**

Main Street

### **Policies / Politiques**

## **VILLAGE OF SALISBURY MUNICIPAL PLAN / PLAN MUNICIPAL DE SALISBURY**

### **2.3 Residential / Résidentiel**

(a) Provide for a residential mix reflective of the diversity of current and future needs, range of income levels and lifestyle choices; / *S'adapter à un mélange résidentiel reflétant les divers besoins actuels et futurs, l'éventail de niveaux de revenu et les différents modes de vie;*

(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 flexible dans les zones résidentielles.*

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

## **SECTION 3 GENERAL PROVISIONS / ARTICLE 3 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **3.8 Accessory Buildings / bâtiment accessoire**

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

(a) be used for residential use, except where a dwelling is a permitted accessory or secondary use; / *être utilisés à des fins résidentielles, sauf dans les cas où un logement constitue un usage annexe ou secondaire permis;*

(b) be built closer to the front lot line than the minimum distance required for the main building and 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 et plus près que 2,4 mètres de toutes autres limites du lot, sauf :*

(i) a building or structure accessory to a residential use shall not be located closer than 0.6 m to the side or rear yard, nor be located in any required front and required flankage yard; / *un bâtiment ou une structure annexe à un usage résidentiel ne doit pas se trouver plus près que 0,6 mètres de la cour latérale ou de la cour arrière ni se trouver dans une cour avant ou une cour de flanc requise;*

(c) exceed 4.6 metres in height in any Residential Zone or Village Centre Zone, or the height of a main building on the same lot in any other zone; / *dépasser 4,6 mètres de hauteur dans les zones résidentielles ou la zone du centre du Village ou dépasser la hauteur du bâtiment principal qui se situe sur le même lot dans toute autre zone;*

(d) exceed 84 square metres in area in any Residential Zone; / *dépasser une superficie de 84 mètres carrés dans les zones résidentielles;*

(f) be constructed: / *être construits :*

(i) prior to the time of construction of the main building to which it is an accessory, or / *avant la construction du bâtiment principal dont ils seront l'annexe;*

(ii) prior to the establishment of the main use of the land where no main building is required./ *avant l'établissement de l'usage principal du terrain lorsqu'aucun bâtiment principal n'est requis.*

## **SECTION 4 RESIDENTIAL ZONES / ARTICLE 4 ZONE RÉSIDENTIEL**

## **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:*

**(d)** Subject to the relevant provisions of subsection 3.9 (accessory buildings), any accessory building, structure or use, incidental to the permitted main use of the land, building, or structure. / *Sous réserve des dispositions pertinentes du paragraphe 3.9 (bâtiments annexes), tout bâtiment annexe, structure ou usage accessoire à l'usage principal permis du terrain, du bâtiment ou de la structure.*

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

The Village of Salisbury was contacted for consultation, with no issues on the development. / *Le village de Salisbury a été contacté pour consultation, sans aucun problème de développement*

The file was reviewed and discussed internally by staff. / *Le personnel du Commission a examiné ce dossier et il en a discuté de façon interne.*

### **Discussion**

A building permit application was received for a new 139.4 square meter accessory building (garage) at a height of 5.2 meters at the above mentioned PID for personal storage. The options were discussed with the applicant based on the maximums of the bylaw at 84 square meters in area and 4.6 meters in height, and the applicant requested a variance as he wishes to store his vehicles in the structure. Staff consulted on the development, taking into the consideration the current and draft of the upcoming changes to the bylaw. / *Une demande de permis de construire a été reçue pour un nouveau bâtiment accessoire (garage) de 139,4 mètres carrés à une hauteur de 5,2 mètres au NID susmentionné pour l'entreposage personnel. Les options ont été discutées avec le demandeur en fonction des maximums du règlement à 84 mètres carrés de superficie et 4,6 mètres de hauteur, et le demandeur a demandé une dérogation car il souhaite entreposer ses véhicules dans la structure. Le personnel du Commission a consulté sur l'élaboration, en tenant compte de l'actuel et de l'ébauche des changements à venir au règlement.*

In the context of evaluating a variance, the Community Planning Act establishes the following criteria, or test, to evaluate the variance requests: / *Dans le cadre de l'évaluation d'une demande de dérogation, la Loi sur l'urbanisme établit les critères suivants :*

#### **Is it Reasonable? / Est-elle raisonnable?**

The proposed design of the accessory building has the front façade of the garage at a standard size, with much of the space in the length of the structure. The oversized aspect of the garage would not be visible from the street due to this design, and the setback of approximately 100 meters from the street to the structure. The overall size and length of the lot, as well as the landscaping of the subject and surrounding properties, would also limit the visibility of the structure to the public. The boundary and servicing changes proposed with the new bylaw show a future street along the rear of the parcel, and the proposed accessory building will not interfere with these changes. The draft of the new bylaw also has an increased maximum height allowance of 6.7 meters, which is higher than what is being proposed today. / *La conception proposée du bâtiment accessoire a la façade avant du garage à une taille standard, avec une grande partie de l'espace dans la longueur de la structure. L'aspect surdimensionné du garage ne serait pas visible de la rue en raison de cette conception et du retrait d'environ 100 mètres de la rue à la structure. La taille et la longueur globales du terrain, ainsi que l'aménagement paysager du sujet et des propriétés environnantes, limiteraient également la visibilité de la structure au public. Les changements aux limites et aux services proposés avec le nouveau règlement indiquent une future rue le long de l'arrière de la parcelle, et le bâtiment accessoire proposé n'interférera pas avec ces changements. Le*

*projet de nouveau règlement prévoit également une augmentation de la hauteur maximale autorisée de 6,7 mètres, ce qui est plus élevé que ce qui est proposé aujourd'hui.*

**Is it desirable? / Est-ce désirable?**

The design of the accessory building allows for the owner to store his personal vehicles in one space. Given the size of the lot, the setback from the street, and the design of the façade of the accessory building, this is desirable for the development of the property. / *La conception du bâtiment accessoire permet au propriétaire de stocker ses véhicules personnels dans un seul espace. Compte tenu de la taille du terrain, du retrait de la rue et de la conception de la façade du bâtiment accessoire, cela est souhaitable pour le développement de la propriété.*

**Does it meet the intent of the Municipal Plan and Zoning By-law? / Est-ce que le demande conforme à l'intention générale du plan municipal et l'arrêté de zonage?**

As the accessory building is for the personal storage of the owner, and Section 2.3(c) of the Salisbury Municipal Plan specifies the promotion of flexible land use provisions within the residential areas, this proposal meets the intent of the Municipal Plan and Zoning By-law. / *Étant donné que le bâtiment accessoire est destiné à l'entreposage personnel du propriétaire et que la section 2.3 (c) du plan municipal de Salisbury spécifie la promotion de dispositions flexibles d'utilisation des terres dans les zones résidentielles, cette proposition répond à l'intention du plan municipal et de l'arrêté de zonage.*

**Public Notice / Avis public**

Public notice was sent to neighbouring properties within 60m on Tuesday, November 10. / *Le mardi 10 novembre 2020, on a envoyé un avis aux voisins situés à moins de 60 mètres de la propriété*

**Legal Authority / Autorité légale**

Community Planning Act / *Loi sur l'urbanisme*

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

**53(2)(a)(v)** the placement, location and arrangement of buildings and structures, including their setting back from the boundaries of streets .../ *l'implantation, l'emplacement et la disposition des bâtiments et des constructions, y compris leur édification en retrait des alignements de rues...*

**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 the Southeast Planning Review and Adjustment Committee approve the variance to increase the maximum height of an accessory building for personal storage from 4.6m to 5.2m AND to increase the maximum size from 84 square meters to 140 square meters. / *Le personnel recommande respectueusement au Comité de révision de la planification du sud-est d'approuver la dérogation visant à augmenter la hauteur maximale d'un bâtiment accessoire pour le stockage*

*personnel de 4,6 m à 5,2 m ET à augmenter la taille maximale de 84 mètres carrés à 140 mètres carrés.*

**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.*

**From:** [jasoncoyle@salisburynb.ca](mailto:jasoncoyle@salisburynb.ca)  
**To:** [Chloe Berezowski](#)  
**Cc:** "[Village of Salisbury](#)"  
**Subject:** RE: Variance Request - 3251 Main Street  
**Date:** October 20, 2020 4:03:43 PM

---

Chloe,

Thank you for providing the information associated with the request for a variance to an accessory building with respect to an increase in maximum height and an increase in maximum area.

Based on the area of the lot upon which the dwelling and accessory building are to be located, and the fact that they will be provided with a front yard building setback of 76.2m (250ft), I do not have any questions or concerns with this request. However, Mayor Keating has been copied on this message as well since he has taken on the Village's Development Portfolio following the resignation of former Councilor Best, so it would be ideal if we could await his point of view on this request.

Take care!

Sincerely,

**Jason Coyle, PTech**

*Manager of Works and Maintenance*

Village of Salisbury  
56 Douglas Street  
Salisbury, NB E4J 3E3  
Tel: (506) 372-3230  
Fax: (506) 372-3225  
[www.salisburynb.ca](http://www.salisburynb.ca)

*Any correspondence with employees, agents or elected officials of the Village of Salisbury may be subject to disclosure under the provisions of the Right to Information and Protection of Privacy Act of the Province of New Brunswick.*

*This message may contain confidential or privileged information intended for a specific individual or organization. If you have received this communication in error, please notify the sender immediately. If you are not the intended recipient, you are not authorized to use, disclose, distribute, copy, print or rely on this email, and should promptly delete this email from your entire computer system.*

---

**From:** Village of Salisbury <[vilsalisbury@nb.aibn.com](mailto:vilsalisbury@nb.aibn.com)>  
**Sent:** Tuesday, October 20, 2020 2:38 PM  
**To:** Jason Coyle - Work <[jasoncoyle@salisburynb.ca](mailto:jasoncoyle@salisburynb.ca)>  
**Subject:** FW: Variance Request - 3251 Main Street

FYI!

**Dianne Ayles**

*Administrator/Clerk*



## Village of Salisbury

56 Douglas Street  
Salisbury, NB E4J 3E3  
Tel: (506)372-3230  
Fax: (506)372-3225  
[www.salisburynb.ca](http://www.salisburynb.ca)

*Any correspondence with employees, agents or elected officials of the Village of Salisbury may be subject to disclosure under the provisions of the Right to Information and Protection of Privacy Act of the Province of New Brunswick.*

*This message may contain confidential or privileged information intended for a specific individual or organization. If you have received this communication in error, please notify the sender immediately. If you are not the intended recipient, you are not authorized to use, disclose, distribute, copy, print or rely on this email, and should promptly delete this email from your entire computer system.*

---

**From:** Chloe Berezowski <  
**Sent:** October 15, 2020 3:07 PM  
**To:** [vilsalisbury@nb.aibn.com](mailto:vilsalisbury@nb.aibn.com)  
**Subject:** Variance Request - 3251 Main Street

Good afternoon,

We received a request for a variance for the construction of an accessory building (detached garage for personal storage). The variance is to increase the maximum height from 4.6m to 5.2m and the maximum size from 84 square meters to 139.4 square meters. I've attached the plans for your review. This variance request will be presented at the **November 25<sup>th</sup>** PRAC meeting. Please let me know if you have any questions or comments, preferably by November 9<sup>th</sup> to be included in the staff report.

Thank you,

Chloë Berezowski [BCD](#), [LEED GA](#)  
Planner/Urbaniste  
**T: 506.382.5971 F: 506.382.3651**  
[Southeast Regional Service Commission](#)  
[Commission de services régionaux Sud-Est](#)  
[#200 1234 Rue Main Street Moncton, NB E1C 1H7](#)



Top View

CNR

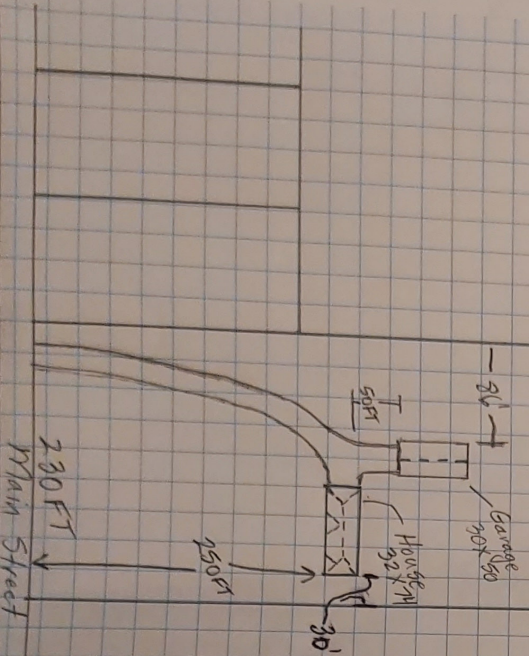
246.9 FT

P.D.# 816033

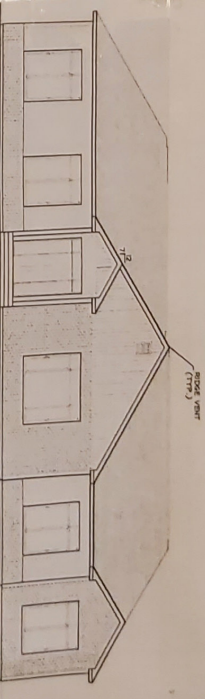
PAN# 2018871

622 FT

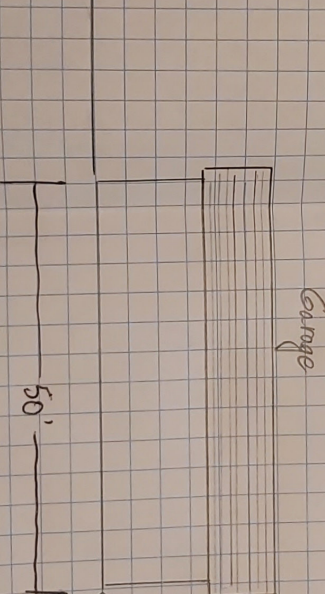
703.3 FT



Front View



Left Side View



House

