

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /  
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**  
Wednesday, May 27, 2020 / Le mercredi 27 mai, 2020

**Staff Report / Rapport du personnel**

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

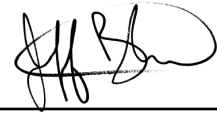
**File number / Numéro du fichier** 20-532

**From / De :**



Joshua Adams  
Planner / Urbaniste

**Reviewed by / Révisé par :**



Jeff Boudreau  
Development Officer / Agent  
d'aménagement

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requéant :**

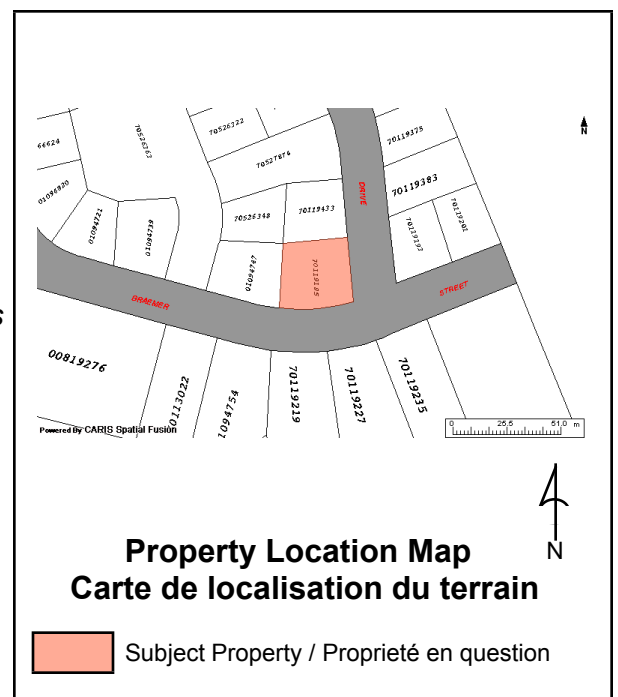
Jared Beaumont

**Landowner / Propriétaire :**

Jared Beaumont

**Proposal / Demande :**

To reduce the front yard setback for an accessory building from 12 meters to 6.7 meters (22 feet). / Réduire le retrait de la cour avant d'un bâtiment annexe de 12 mètres à 6,7 mètres (22 pieds).



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 70119185

**Lot Size / Grandeur du lot:** 1008 sqm

**Location / Endroit :**

38 Braemar Street, Village of Salisbury / Village de Salisbury

**Current Use / Usage présent :**

Residential

**Zoning / Zonage :**

RU

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

Residential

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

Residential, RU Zone

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

Sanitary sewer, private well

## **Access-Egress / Accès/Sortie :**

Braemar Street / Dundee Drive

## **Policies / Politiques**

### **Salisbury Municipal Plan / Plan municipale 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; / *Fournir un mélange résidentiel qui reflète la diversité des besoins actuels et futurs, l'éventail de niveaux de revenu et les différents choix de mode de vie;*

(c) Promote neighbourhood development and allow for flexible land use provisions within the residential areas. / *Favoriser le développement des quartiers et permettre des dispositions flexibles en matière d'utilisation des terres au sein des secteurs résidentiels.*

#### **6.3 Future and Existing Water Supply / Approvisionnement en eau actuel et futur**

In order to work towards a more sustainable approach to development and in light of the growing demand for construction, Council has increased the minimum lot size for residential development, as well Council has increased the requirements for yard setbacks and lot frontage. / *En vue de s'appliquer à obtenir une approche plus durable à l'égard du développement et en raison de la demande croissante liée à la construction, le Conseil a augmenté la taille minimale des lots pour le développement résidentiel. En outre, le Conseil a augmenté les exigences en matière de retraits des cours et de façades des lots.*

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

### **Salisbury Zoning Bylaw / Arrêté de zonage de Salisbury**

LOT LINE, FRONT means the line dividing the lot from the street or other means of access: and / *La LIMITE AVANT DU LOT désigne la ligne qui divise le lot à partir de la rue jusqu'à toute autre voie d'accès;*

(e) in the case of a corner lot - the shorter boundary line abutting the street shall be deemed to be the front lot line and the longer boundary line abutting the street shall be deemed to be the flankage lot line; and where such lot lines are of equal length, the front lot line shall be either of the lot lines and the other lot line shall be the flankage lot line; boundaries dividing the lot from a street shall be deemed to be the front lot line, or / *dans le cas d'un lot d'angle, la limite la plus courte adjacente à la rue sera déterminée comme étant la limite avant du lot et la limite la plus longue adjacente à la rue sera déterminée comme étant la limite de flanc du lot; lorsque ces limites de lot sont de la même longueur, la limite avant du lot peut être un ou l'autre de ces limites et l'autre limite représentera la limite de flanc du lot; les limites qui divisent le lot de la rue seront constituées comme étant la limite avant du lot;*

#### **3.8 Accessory Buildings / Bâtiments annexes**

(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 :*

(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.*

### **3.14 Front Or Flankage Yard / Cour avant ou cour de flanc**

(1) Notwithstanding any minimum front or flankage yard requirement a structure may be placed, erected or altered so that it is as close to the street line as follows; / *Nonobstant les exigences minimales en matière de cour avant ou de cour de flanc, une structure peut être installée, érigée ou modifiée de sorte qu'elle se trouve près de la limite de la rue, comme suit :*

(b) where there is a building or structure within 30 metres of one side only thereof, the mean of the front or flankage yard distance and the distance between the street line and the adjacent building or structure. / *lorsqu'on retrouve un bâtiment ou une structure à moins de 30 mètres d'un côté seulement, il s'agit de la distance de la cour avant ou de flanc et de la distance entre la limite de la rue et le bâtiment ou la structure adjacente.*

### **4.1 RU (Residential Use) Zone / Zone résidentielle (usage résidentiel)**

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

Minimum Lot Area: 1207.7 m<sup>2</sup> / *Superficie minimale du lot : 1 207,7 m<sup>2</sup>*

Minimum Front Yard: 12 m / *Cour avant minimale : 12 m*

Minimum Flankage Yard: 5m / *Cour de flanc minimale : 5m*

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

Staff discussed internally and contacted the Director of Public Works with the Town. At the time of writing this report, no comments were received. / *Le personnel a eu une discussion interne et il a communiqué avec le directeur des travaux publics de la Ville. Au moment de la rédaction du présent rapport, aucun commentaire n'a été reçu.*

### **Discussion**

The property is a corner lot located at the intersection of Braemar Street and Dundee Drive in Salisbury. Although the lot is nearly a perfect square, the frontage along Braemar is technically longer which makes it the flankage yard with the shorter side, along Dundee, being the front yard as defined in the Salisbury Zoning Bylaw. Aerial and site photos reveal that the house on the property and the driveway is currently off Braemar Street, not Dundee Drive. The civic number for the house is 38 Braemar Street. / *La propriété est un lot d'angle située à l'intersection de la rue Braemar et de la promenade Dundee, à Salisbury. Bien que le lot soit en forme de carré presque parfait, la façade le long de la rue Braemar est en théorie plus longue, ce qui signifie qu'il s'agit de la cour de flanc et que le côté le plus court, situé le long de la promenade Dundee, constitue la cour avant tel que défini dans l'arrêté de zonage de Salisbury. Selon les photos aériennes et les photos du site, la maison située sur la propriété et la montée donnent sur la rue Braemar, et non la promenade Dundee. Le numéro civique de la maison est le 38, rue Braemar.*

The zoning bylaw stipulates that no accessory building can be built in the required front yard (Dundee Drive), which is 12 meters in the RU Zone in Salisbury. The applicant is proposing the building at 6.7 meters, which is why a variance is required. / *En fonction de l'arrêté de zonage, aucun bâtiment annexe ne peut être construit dans la cour avant (promenade Dundee), qui est d'une longueur de 12 mètres dans la zone résidentielle de Salisbury. Une dérogation est requise, car le demandeur propose le bâtiment à une distance de 6,7 mètres.*

**Section 3.14 (1) b)** of the Zoning Bylaw further states: / De plus, **la section 3.14 (1) b)** de l'arrêté de zonage indique ce qui suit :

**(1)** Notwithstanding any minimum front or flankage yard requirement a structure may be placed, erected or altered so that it is as close to the street line as follows; / *Nonobstant les exigences minimales en matière de cour avant ou de cour de flanc, une structure peut être installée, érigée ou modifiée de sorte qu'elle se trouve près de la limite de la rue, comme suit :*

**b.** where there is a building or structure within 30 metres of one side only thereof, the mean of the front or flankage yard distance and the distance between the street line and the adjacent building or structure. / *lorsqu'on retrouve un bâtiment ou une structure à moins de 30 mètres d'un côté seulement, il s'agit de la distance de la cour avant ou de flanc et de la distance entre la limite de la rue et le bâtiment ou la structure adjacente.*

The neighbouring house along Dundee Drive, which is within 30 meters, is setback approximately 6 meters from the road, which means that the Commission could allow the accessory building with approximately a 9 meter setback from Dundee Drive based on Section 3.14 (1) b) (splitting the difference between 6 meters and the required 12 meters). / *La maison voisine sur la promenade Dundee, qui se trouve à moins de 30 mètres, a un retrait d'environ 6 mètres de la route, ce qui signifie que la Commission peut permettre le bâtiment annexe à un retrait d'environ 9 mètres de la promenade Dundee en fonction de la section 3.14 (1) b) – cela réduit la différence entre la distance de 6 mètres et la distance requise de 12 mètres.*

Further, in the definition of front lot line, it is mentioned that if the lot is a perfect square, either side of a corner lot can be considered the front and the other the flankage. This means that if this lot was square, the lot requirement along Dundee Drive would drop from 12 meters to 5 meters, as Dundee could then be considered the flankage yard, which is a fairly significant difference. Although the lot lines are nearly identical, the lot line along Braemar is longer by a few meters due to the curved shape of the lot: / *En outre, selon la définition de la limite avant du lot, on indique que si le lot est en forme de carré parfait, n'importe quel côté d'un lot d'angle peut être considéré comme étant la cour avant et l'autre peut être la cour de flanc. Cela signifie que si ce lot est en forme de carré, l'exigence en matière de lot le long de la promenade Dundee passerait de 12 mètres à 5 mètres, car la promenade Dundee pourrait ainsi être considérée comme étant la cour de flanc, ce qui constitue une différence assez considérable. Bien que les limites du lot soient presque identiques, la limite du lot située le long de la rue Braemar est plus longue de quelques mètres en raison de la forme courbée du lot :*

LOT LINE, FRONT means the line dividing the lot from the street or other means of access: and (e) in the case of a corner lot - the shorter boundary line abutting the street shall be deemed to be the front lot line and the longer boundary line abutting the street shall be deemed to be the flankage lot line; and where such lot lines are of equal length, the front lot line shall be either of the lot lines and the other lot line shall be the flankage lot line; boundaries dividing the lot from a street shall be deemed to be the front lot line, or / *La LIMITE AVANT DU LOT désigne la ligne qui divise le lot à partir de la rue jusqu'à toute autre voie d'accès; (e) dans le cas d'un lot d'angle, la limite la plus courte adjacente à la rue sera déterminée comme étant la limite avant du lot et la limite la plus longue adjacente à la rue sera déterminée comme étant la limite de flanc du lot; lorsque ces limites de lot sont de la même longueur, la limite avant du lot peut être un ou l'autre de ces limites et l'autre limite représentera la limite de flanc du lot; les limites qui divisent le lot de la rue seront constituées comme étant la limite avant du lot;*

When assessing a variance, the Community Planning Act provides the following criteria: / *Lorsqu'on évalue une dérogation, la Loi sur l'urbanisme indique les critères suivants :*

**Is it reasonable? / Est-elle raisonnable?**

The lot is currently undersized, and the 12-meter setback limits the ability of the landowner to locate the garage. As Salisbury does not have a municipal water system, water is provided by private wells. The 12-meter front yard setback, which is quite a large setback, is there to ensure that there is enough room for a well to be dug in the front yard, which also ensures that access to the well is possible after the main building is constructed. In this case, the well is already located on the property (see on site plan) and access to the well will be maintained. Staff are also taking into consideration the fact that, if the lot lines were equal, the setback along Dundee Drive would drop to 5 meters on this property. Furthermore, as

this is an older subdivision, the majority of the houses are located closer to the street than 12 meters. Therefore, staff believe the request is reasonable. / *À l'heure actuelle, le lot est trop petit, et le retrait de 12 mètres limite la capacité du propriétaire à installer le garage. Comme Salisbury n'est pas doté de réseau d'eau municipal, l'eau est fournie par des puits privés. Le retrait de 12 mètres de la cour avant (il s'agit d'un retrait considérable) sert à faire en sorte qu'il y a suffisamment d'espace pour creuser un puits dans la cour avant, ce qui fait également en sorte qu'on puisse avoir accès au puits une fois le bâtiment principal construit. Dans ce cas, le puits se trouve déjà sur la propriété (voir le plan du site) et l'accès au puits sera conservé. De plus, le personnel tient compte du fait que si les limites du lot étaient égales, le retrait le long de la promenade Dundee pourrait passer à 5 mètres pour cette propriété. En outre, comme il s'agit d'un lotissement plus vieux, la majorité des maisons se trouvent plus près de la rue que 12 mètres. Par conséquent, le personnel estime que la demande est raisonnable.*

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

The variance will allow the garage to be built in an orientation that meets the existing location of the driveway. Staff believe the request is desirable for the development of the land. / *La dérogation permettra la construction du garage dans une position conforme à l'emplacement existant de la montée. Le personnel juge la demande souhaitable pour le développement du terrain.*

**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 proposed garage meets all other requirements of the zoning bylaw, in terms of rear and side yard setbacks and lot coverage. At 6.7 meters from Dundee Drive, the garage will be located at nearly the same distances as other homes along Dundee Drive. Therefore, staff believe the request is within the intent of the zoning bylaw. / *Le garage proposé respecte toutes les autres exigences de l'arrêté de zonage en ce qui a trait aux retraits de la cour arrière et de la cour latérale ainsi que de la superficie du lot. À 6,7 mètres de la promenade Dundee, le garage sera situé à environ la même distance que les autres maisons le long de la promenade Dundee. Par conséquent, le personnel estime que la demande respecte les objectifs de l'arrêté de zonage.*

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

Lot frontage and lot size was increased after this lot was created in order to protect water supply and access to the well. The well on this property is existing and this proposal will not compromise access to the well. Further, the residential policies speak to promoting neighbourhood development and allowing flexible land use provisions. Staff believe the request is within the intent of the municipal plan. / *Après la création de ce lot, la façade et la superficie du lot ont été augmenté afin de protéger l'approvisionnement en eau et l'accès au puits. Le puits de la propriété est existant, et cette proposition ne compromettra pas l'accès au puits. De plus, les politiques résidentielles visent à favoriser le développement du quartier ainsi qu'à permettre des dispositions flexibles en matière d'utilisation des terres. Le personnel est d'avis que la demande respecte les objectifs du plan municipal*

**Public Notice / Avis public**

Public notice was sent to all properties within 60 meters on May 13 2020. / *Le 13 mai 2020, on a envoyé un avis public à toutes les propriétés situées à moins de 60 mètres.*

**Legal Authority / Autorité légale**

**Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme**

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 recommends that the application by Jared Beaumont for the property at 38 Braemar Street, bearing PID 70119185 in the Town of Salisbury for a variance to reduce the front yard setback from 12 meters to 6.7 meters for an accessory building be approved because the request is reasonable and in the intent of the zoning bylaw and municipal plan. / *Le personnel recommande que la demande soumise par Jared Beaumont liée à la propriété portant le NID 70119185 de la Ville de Salisbury en vue d'obtenir une dérogation visant à réduire le retrait de la cour avant de 12 mètres à 6,7 mètres pour un bâtiment annexe soit approuvé, car la demande est raisonnable et conforme aux objectifs de l'arrêté de zonage et du plan municipal.*

**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.*