

**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** 20-568

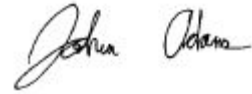
**From / De :**



Jeff Boudreau

Development Officer / Agent  
d'aménagement

**Reviewed by / Révisé par :**



Joshua Adams

Planner / Urbaniste

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requérant :**

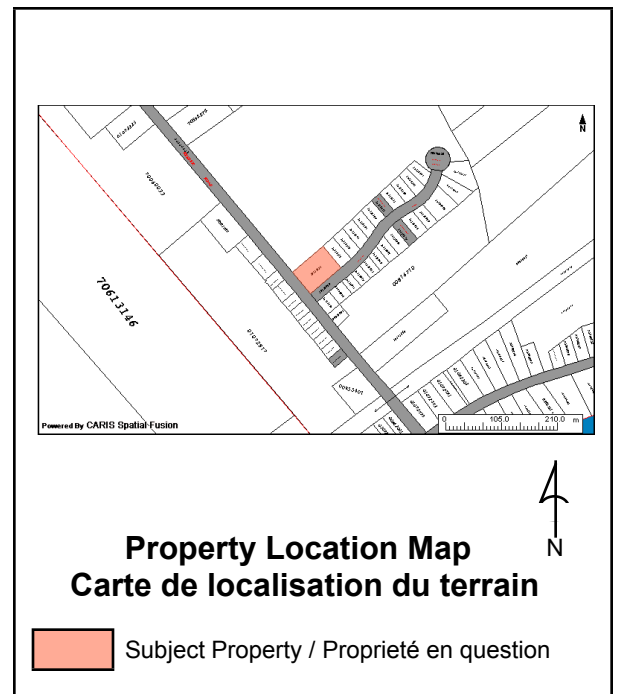
Mark Pluta

**Landowner / Propriétaire :**

Mark Pluta

**Proposal / Demande :**

To increase the maximum area of an accessory building from 84 sqm to 92 sqm (988 ft<sup>2</sup>) and to increase the maximum height of an accessory building from 4.6m to 5.5m (18 feet) /  
*Augmenter la superficie maximale d'un bâtiment annexe de 84 mètres carrés à 92 mètres carrés (988 pieds carrés) et augmenter la hauteur maximale d'un bâtiment annexe de 4,6 mètres à 5,5 mètres (18 pieds).*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 70331921

**Lot Size / Grandeur du lot:** 4065sqm

**Location / Endroit :**

Reeder Rd, 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 Use and Rural Area zones

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

Public sewer and Private well

## **Access-Egress / Accès/Sortie :**

Reeder Rd.

## **Policies / Politiques**

### **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;*

**(b)** While identifying the Village Center as the primary area for commercial business development, ensure that soft commercial home occupations can be carried within the residential areas as auxiliary uses to the main residential function; / *Lorsqu'on détermine le centre du Village comme étant le secteur principal du développement commercial, il faut faire en sorte qu'on puisse avoir de légers emplois commerciaux à domicile dans les secteurs résidentiels en tant qu'usages auxiliaires à la principale fonction résidentielle;*

**(c)** Promote neighborhood 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.*

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

### **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 Center 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)** in an RA (Rural Area Zone), there are no height limitations for accessory buildings; / *dans la zone rurale, il n'existe aucune limite de hauteur pour les bâtiments annexes;*

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

**(e)** be used for the keeping of animals other than household pets, except where otherwise provided within this by-law; and / *être utilisés pour l'hébergement d'animaux autres que les animaux domestiques, sauf en cas de disposition contraire dans l'arrêté;*

**(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.*

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

Municipal staff was consulted and the application was discussed internally.

Village Staff had no objection to the request but was concerned with the setback from Morgan Drive. (Flankage yard) / *On a consulté le personnel municipal, et on a discuté de la demande à l'interne. Le personnel du Village n'a aucune objection par rapport à la demande, mais il a des préoccupations concernant le retrait de la promenade Morgan (cour de flanc).*

### **Discussion**

On May 6th, an application was received to construct a 26' x 38' accessory building for personal storage. The proposed garage will also have a height of 18' (5.5m) and be located behind the house and 5m from Morgan drive. The Village of Salisbury zoning by-law 43 requires accessory buildings not be located in any required front and required flankage yard, exceed 4.6 in height in any Residential Zone and not exceed 84 square metres. / *Le 6 mai, on a reçu une demande en vue de construire un bâtiment annexe de 26 pieds par 38 pieds aux fins d'entreposage personnel. Le garage proposé sera d'une hauteur de 18 pieds (5,5 mètres) et il sera situé derrière la maison, à 5 mètres de la promenade Morgan. Selon l'arrêté de zonage 43 du Village de Salisbury, les bâtiments annexes ne peuvent pas être installés dans une cour avant ou une cour de flanc, ils ne peuvent pas dépasser une hauteur de 4,6 mètres dans une zone résidentielle et ils ne peuvent pas avoir une superficie supérieure à 84 mètres carrés.*

Front and flankage yard requirements in the Residential Use zone are 12m in the front yard and 5m in the flankage yard. Front yard is defined as; 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. / *Dans la zone résidentielle, les exigences en matière de cour avant et de cour de flanc sont de 12 mètres pour la cour avant et de 5 mètres pour la cour de flanc. Dans le cas d'un lot d'angle, une cour avant est définie comme étant 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.*

The additional height is due to the width of the building and the pitch of the roof (8/12) this is a problem we often see and has been addressed in the Draft Zoning By-Law 51. Reducing the pitch to (6/12) would reduce the height but would depart from the older steep pitch esthetic on the existing house which is contrary to the plan provision 2.3(c) Promote neighborhood development and allow for flexible land use provisions within the residential areas. / *La hauteur supplémentaire est attribuable à la largeur du bâtiment et à la pente du toit (8/12); il s'agit d'un problème courant, et il a été traité dans l'arrêté de zonage provisoire n° 51. La réduction de la pente à (6/12) permettrait de réduire la hauteur du bâtiment, mais elle ne serait pas conforme à l'apparence de la forte pente de la maison existante, ce qui va à l'encontre de la disposition 2.3(c) du plan (favoriser le développement des quartiers et permettre des dispositions flexibles en matière d'utilisation des terres au sein des secteurs résidentiels).*

As for the Area of the garage going from 84sqm to 92sqm is a 9.5% increase, which is not unreasonable, though not insignificant. In his request the applicant mentioned owning several valuable cars, (monetary as well as sentimental) he also notes that the yard is heavily treed and he continually plants more trees to screen the property from the neighbors view. Generally financial or sentimental arguments are not reasons to require a variance, however 9.5% can still be considered minor and again, section 2.3(c) of the municipal plan suggests that this is still in general accord with the plan and by-law. / *En ce qui a trait à la superficie du garage qui passe de 84 mètres carrés à 92 mètres carrés, il s'agit d'une augmentation*

de 9,5 % - cela n'est pas irraisonnable, mais c'est tout de même considérable. Dans le cadre de sa demande, le demandeur a indiqué qu'il possède plusieurs voitures de valeur monétaire et sentimentale. De plus, il a indiqué que la cour est très boisée et qu'il continue de planter des arbres supplémentaires afin de limiter la visibilité de la propriété pour les voisins. En général, les arguments de nature financière et sentimentale ne constituent pas des raisons pour lesquelles on nécessite une dérogation, mais une augmentation de 9,5 % peut être considérée comme étant mineure. De plus, selon la section 2.3(c) du plan municipal, cette dérogation respecte toujours généralement les objectifs du plan et de l'arrêté.

### **Public Notice / Avis public**

Notice was sent to landowners within 60m of the subject property. / On a envoyé des avis aux propriétaires situés à moins de 60 mètres de la propriété en question.

### **Legal Authority / Autorité légale**

Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme

Variations 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 Mark Pluta for the property at 31 Reeder Rd, bearing PID 70331921 in the Town of Salisbury for a variance to increase the maximum area of an accessory building from 84 sqm to 92 sqm (988 ft<sup>2</sup>) and to increase the maximum height of an accessory building from 4.6m to 5.5m (18 feet) be approved because the requests are reasonable and follow the intent of the zoning bylaw and municipal plan. / Le personnel recommande que la demande soumise par Mark Pluta concernant la propriété située au 31, chemin Reeder (NID 70331921), dans la Ville de Salisbury, pour une dérogation visant à augmenter la superficie maximale d'un bâtiment annexe de 84 mètres carrés à 92 mètres carrés (988 pieds carrés) et à augmenter la hauteur maximale d'un bâtiment annexe de 4,6 mètres à 5,5 mètres (18 pieds) soit approuvée, car les demandes sont jugées raisonnables et elles respectent les objectifs de l'arrêté de zonage ainsi que 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.