

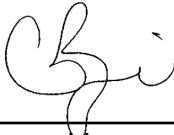
**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, February 24, 2021 / Le mercredi 24 février, 2021

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

File number / Numéro du fichier 21-177

From / De :



Chloe Berezowski
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Joshua Adams
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

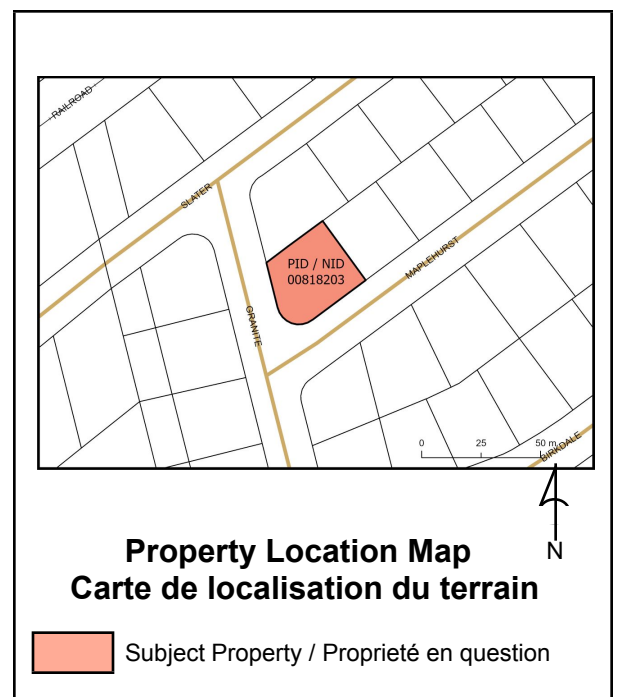
Shawn McLean

Landowner / Propriétaire :

Shawn McLean

Proposal / Demande :

Variance to reduce the minimum required flankage yard setback for an accessory building (garage) from 12m to 5m. /
Dérogation pour réduire la marge de retrait requise pour la cour de flanc de 12 mètres à 5 mètres pour un bâtiment accessoire (garage)



Site Information / Information du site

PID / NID: 00818203

Lot Size / Grandeur du lot: 1120 square metres

Location / Endroit :

7 Granite Drive, 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 :

R

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

RU

Municipal Servicing / Services municipaux:

Sewer

Access-Egress / Accès/Sortie :

Granite Drive & Maplehurst Road

Policies / Politiques

Salisbury Municipal Plan Bylaw 50

None applicable

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

Salisbury Zoning Bylaw No. 51

Definitions

LOT LINE, FLANKAGE means a lot line which abuts the street on a corner lot other than a front lot line. / *LIMITE DE LOT, FLANC signifie une ligne de lot qui jouxte la rue sur un terrain d'angle autre qu'une ligne de lot de façade.*

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;*

a) 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 / *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*

YARD, FLANKAGE means the side yard of a corner lot, which side yard abuts a street. The minimum flankage being the minimum depth of flankage yard allowed by this By-law. / *LIMITE DE LOT LATÉRALE signifie la cour latérale d'un terrain d'angle, laquelle cour latérale est contiguë à une rue, la ligne de lot minimale étant la marge de recul minimale autorisée par le présent règlement.*

3.4 Existing Front Or Flankage Yards / Cours avant et cours latérales existantes

a) Notwithstanding any minimum front or flankage yard requirement a building 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 :*

ii) where there is a building within 48.8 metres (160 feet) 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, so long as it does not intrude into the corner sight triangle as outlined in section 3.2 of this By-law. / *lorsqu'il y a un bâtiment à moins de 48,8 mètres (160 pieds) d'un seul côté seulement, la distance moyenne entre la cour avant ou la cour latérale et la distance entre la ligne de rue et le bâtiment adjacent, à condition qu'elle n'empiète pas sur le triangle de vision d'angle tel que décrit à l'article 3.2 du présent règlement.*

3.7 Accessory Buildings / bâtiment accessoire

Accessory buildings and structures shall be permitted in any zone but shall not: / *Les bâtiments et structures accessoires sont autorisés dans toutes les zones, mais ne doivent pas :*

b) be built closer to the front or flankage yard than the minimum distance required by this By-law for the main building of the lot; / *être construits plus près de la cour avant ou de la cour latérale que la distance minimale requise par le présent règlement pour le bâtiment principal du lot;*

5.2 Zone Requirements / Exigences relatives aux zones

a) Any permitted use, or new lot, in the Residential Use zone shall comply with the following regulations: / *Toute utilisation autorisée, ou tout nouveau lot, dans la zone d'utilisation résidentielle doit*

respecter l'exigence suivante :

Residential Use (RU) Zone / *Zone (RU) Usage résidentiel*

Single Unit Dwelling / *une habitation unifamiliale,*

Minimum Front or Flankage Yard / *Longueur minimale de la cour avant ou de la cour latérale :*

12 m (39.3 ft)

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff discussed the application internally. The application was circulated to the Village of Salisbury who did not provide any comments. / *Le personnel a discuté de la demande à l'interne, après quoi celle-ci a été envoyée au village de Salisbury, qui n'a fait aucun commentaire.*

Discussion

A building permit application was made for a new accessory building (garage) at the above mentioned PID. The parcel is a corner lot, with the front lot line along Granite and the flankage lot line along Maplehurst. The proposed location of the accessory building is 5m from the flankage lot line, which is within the 12m required flankage yard. Due to the adaptation of the new bylaw, the proposed location, which was compliant in the previous bylaw, requires a variance request as the required flankage yard changed from 5m to 12m. The accessory building will be replacing an existing one located in a similar position. The dwelling on neighbouring property along Maplehurst is setback approximately 5.5m from their front property line, making the mean yard distance 8.7m. As per section 3.4 in the Zoning Bylaw, the Commission would be allowed to approve the structure at a setback distance of 8.7m, making the variance a 3.7m difference as opposed to the 7m it would be for the 12m required flankage yard setback. / *Une demande de permis de construire a été présentée relativement à un nouveau bâtiment annexe (garage) au lot mentionné ci-dessus. La parcelle est un terrain d'angle dont la ligne de front est située sur Granite et la ligne latérale est située sur de Maplehurst. L'emplacement proposé pour le bâtiment annexe est à 5 m de la ligne de lot latérale, ce qui est en deçà de la distance requise minimale requise (12 m). En raison de l'adaptation du nouveau règlement, l'emplacement proposé, qui était conforme au règlement précédent, nécessite une demande de dérogation, car la distance minimale prévue pour la ligne de lot latérale est passée de 5 à 12 mètres. Le bâtiment annexe remplacera un bâtiment existant situé au même endroit. L'habitation située sur la propriété voisine, le long de Maplehurst, est en retrait d'environ 5,5 m par rapport à la ligne de lot avant, ce qui représente une distance moyenne de 8,7 m. Conformément à la section 3.4 du règlement de zonage, la Commission serait autorisée à approuver la structure à une distance de recul de 8,7 m, ce qui ferait une différence de 3,7 m par rapport aux 7 m qu'elle aurait pour le recul de 12 m requis pour la ligne de lot latérale.*

Is it reasonable? / Est-ce raisonnable?

The structure will be replacing an existing structure and there were no issues previously noted with the existing. The property line is also setback in from the edge of the road by approximately 4.4m. Therefore, it is reasonable. / *La structure remplacera une structure existante et aucun problème n'a été constaté auparavant en ce qui concerne la structure existante. La limite de propriété est également en retrait d'environ 4,4 m par rapport au bord de la route. C'est donc raisonnable.*

Is it desirable? / Est-ce souhaitable?

Due to the orientation of the lot and the main dwelling, and the setbacks for the required yards in the bylaw, it leaves very little space for a private yard in the rear of the property. By allowing the accessory building to be placed closer to the flankage yard line, it keeps that area open for private use. The setback also conforms with the rest of the street setbacks along Maplehurst Road, giving it a more uniform look. It is therefore desirable. / *En raison de l'orientation du terrain et de l'habitation principale, ainsi que des marges de recul exigées par le règlement, il reste très peu de place pour une cour privée à l'arrière de la propriété. En permettant que le bâtiment annexe soit construit plus près de la ligne de lot latérale, cette zone pourrait être utilisée pour un usage privatif. La marge de recul est également conforme à la marge de recul des autres propriétés situées le long de Maplehurst Road, ce qui confère un aspect plus uniforme. C'est donc souhaitable.*

Does it meet the intent of the Municipal Plan and Zoning Bylaw? / Est-ce que l'intention du plan municipal et du règlement de zonage est respectée?

The 12m required front and flankage yards are to ensure that there is proper access to the well when it is located in the rear. There is still space behind the main dwelling and the proposed accessory building to access the rear portion of the lot and the well. Therefore, the intent of the bylaw is met. / *Les 12 mètres requis à l'avant et sur le côté doivent permettre d'assurer un accès correct au puits lorsqu'il est situé à l'arrière. Il reste de l'espace derrière l'habitation principale et le bâtiment annexe proposé pour accéder à la partie arrière du terrain et au puits. L'intention du règlement est donc respectée.*

Public Notice / Avis public

Public notice was sent to neighbouring properties located within 60m of the property on Wednesday, February 10, 2021. / *Le mercredi 10 février 2021, on a envoyé un avis aux voisins situés à moins de 60 mètres de la propriété en question.*

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 respectfully recommends that the Planning Review and Adjustment Committee APPROVE the request for a variance to reduce the minimum required flankage yard setback for an accessory building (garage) from 12m to 5m. / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision et d'ajustement de l'aménagement approuve la demande de dérogation visant à ramener de 12 m à 5 m la marge de recul minimale requise dans le cas de la ligne de lot latérale pour un bâtiment annexe (garage).*

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.

21-177



7 GRANITE DRIVE PID 00818203

Date: Feb 1, 2021

Signature: