

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, June 22, 2022 / Le mercredi 22 juin, 2022

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

File number / Numéro du fichier 22-1150

From / De :



Justin Grift

Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Kirk Brewer

Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

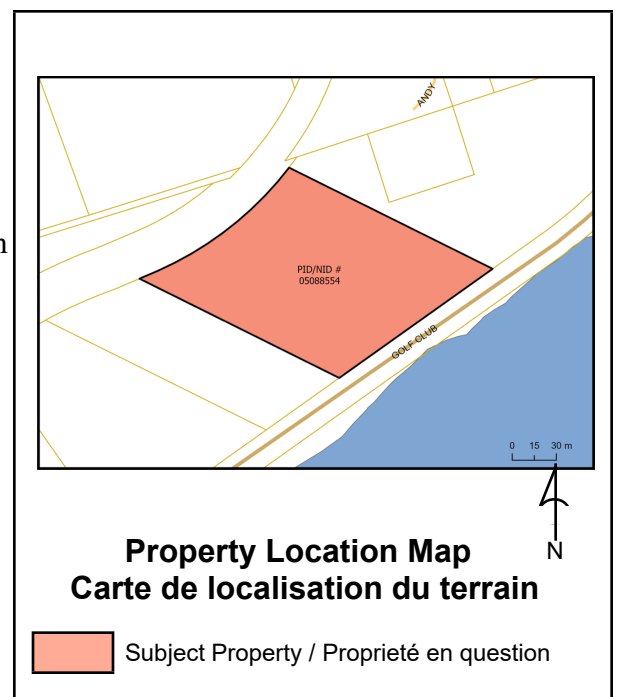
Jeffrey Cooke

Landowner / Propriétaire :

Jeffrey Cooke

Proposal / Demande :

To increase the maximum height of an accessory building from 6 metres to 9.15 metres/ *Pour augmenter l'hauteur maximale d'un bâtiment accessoire de 6 mètres à 9,15 mètres*



Site Information / Information du site

PID / NID: 05088554

Lot Size / Grandeur du lot: 1.65 Ha.

Location / Endroit :

, Village of Hillsborough / Village de Hillsborough

Current Use / Usage présent :

Residential

Zoning / Zonage :

Rural Area

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding Use / Usage des environs : Vacant land, residential, recreational trail / *Terre vacante, résidentiel, sentier récréatif*

Surrounding Zoning / Zonage des environs : Rural Area; Parks Recreational, Institutional;

Environmental Constraint / *Rural, parcs et récréation, institutionnel, contrainte de l'environnement*

Municipal Servicing / Services municipaux:

None / *Aucun*

Access-Egress / Accès/Sortie :

Golf Club Road

Policies / Politiques

Village of Hillsborough Rural Plan / Plan rural du Village de Hillsborough

Statements of Policy and Proposals / Énoncés de principes et propositions

1.0 Residential Uses / Usages résidentiels

P.1(2) It is policy of the Village to promote diverse residential uses within the community. / *Il est établi comme principe du Village de promouvoir de divers usages résidentiels à l'intérieur de la communauté.*

P.1(3) It is the policy of the Village to minimize land use conflicts between residential and other uses and to promote uses appropriate to a rural area. / *Il est établi comme principe du Village de minimiser les conflits d'usage de la terre entre les usages résidentiels et autres et de promouvoir les usages appropriés à une zone rurale.*

4.0 Agriculture and Rural Uses / Usages agricoles et ruraux

P.4(6) It is proposed that a Rural Area zone be created. Within the Rural Area zone, uses will be focused on those that create a rural character. Permitted uses may include rural-based commercial uses compatible with rural residential uses. / *Il est proposé qu'une zone Rurale soit créée. À l'intérieur de la Zone Rurale, les usages seront axés sur ceux qui créent un caractère rural. Les usages permis peuvent inclure les usages commerciaux de base rural compatible avec des usages ruraux résidentiels.*

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

Village of Hillsborough Rural Plan / Plan rural du Village de Hillsborough

10.10 Accessory Buildings and Accessory Structures / Bâtiments et structures accessoires

(1) No accessory building or accessory structure shall / *Aucun bâtiment ou structure accessoires ne doit*

(a) exceed 6 metres in height; / *dépasser 6 mètres en hauteur ;*

(b) be placed, erected or altered so that it is / *soit placé, érigé ou modifié pour qu'il soit*

(i) in the front yard of the main building or structure, or / *dans la cour avant du bâtiment ou structure principaux, ou*

(ii) closer than one metre to a side or rear lot line; / *plus près d'un mètre à une limite de lot arrière ou latérale ;*

(c) except for agricultural purposes or hobby farm permitted under this By-law, be used for agricultural purposes or for the keeping of animals other than household pets; / *à l'exception des fins agricole ou une ferme d'agrément permis sous cet arrêté, soit utilisé à des fins agricoles ou en matière d'élevage autre que des animaux domestiques ;*

(d) occupy more than ten per cent of the area of a lot in total; / *d'occuper plus de dix pour cent de la superficie d'un lot au total*

(e) exceed 84 square metres in area in any Residential Zone; or / *dépasser 84 mètres carrés dans un endroit dans toute Zone Résidentielle ; ou*

(f) be constructed: / *sois construit :*

(i) prior to the time of construction of the main building to which it is an accessory, or / *avant du temps de construction du bâtiment principal dont il est accessoire, ou*

(ii) prior to the establishment of the main use of the land where no main building is required. / *avant le temps d'établissement de l'usage principal de la terre où aucun bâtiment principal n'est requis.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff consulted internally and requested comments from Village administration. No concerns were raised. / *Le personnel a consulté en interne et a sollicité des commentaires de l'administration du Village. Aucune préoccupation n'a été soulevée.*

Discussion

An application for an accessory building with a proposed height of 9.15 metres was submitted for the property bearing PID 05088554. The property is located along Golf Club Road in Hillsborough and is zoned as Rural Area in the Hillsborough Rural Plan. The proposed accessory building would be used for personal use to store recreational vehicles and various tools. / *Une demande pour un bâtiment accessoire avec une hauteur proposée de 9,15 mètres a été soumise pour la propriété portant le NID 05088554. La propriété est située au long du chemin Golf Club à Hillsborough et est zonée Rural dans le Plan rural de Hillsborough. Le bâtiment accessoire proposé sera utilisé à des fins personnelles pour entreposer des véhicules récréatifs et de divers outils.*

Accessory buildings across all zones in Hillsborough are limited to 6 metres in height. The height limitation is to prevent accessory structures to exceed the height of a main use building and to maintain a similar character throughout residential properties in the Village. / *Des bâtiments accessoires dans toutes zones à Hillsborough sont limités à 6 mètres de hauteur. Une limite de hauteur est pour prévenir aux structures accessoires de dépasser la hauteur du bâtiment d'usage principal et de maintenir un caractère similaire des propriétés résidentielles dans le Village.*

The subject property has over a hectare of area, is not serviced by municipal sewer and is not within the centre core of the Village. The surrounding properties are also zoned Rural Area and are similar in size, with the nearest neighbouring house approximately 100 metres away. The proposed structure respects all other provisions for accessory buildings, including its area of 4500 sq.ft. The proposal exceeds the maximum height by 3.15 metres, which is a 52.5% increase. The applicant shared the reason for the proposed height is to match the architectural features of the existing home. / *La propriété en question est plus d'un hectare en superficie, n'est pas desservie par un égout municipal et n'est pas au centre du Village. Les propriétés environnantes sont également zonées Rural et sont de taille similaire, la maison la plus proche est à environ 100 mètres. La structure proposée respecte toutes les autres dispositions pour les bâtiments accessoires, incluant sa superficie de 4500 pieds carrés. La proposition dépasse la hauteur maximale de 3,15 mètres, qui est une augmentation de 52,5 %. Le requérant a exprimé que la raison de la hauteur est pour correspondre aux traits architecturaux de la maison existante.*

Staff are of the opinion a 52,5% increase is a significant variance request. However, considering the size of the property, its location within the Village and being a distance away from neighbours, as to not obstruct views, the proposed increase should not create negative impacts on the property or adjacent properties. Therefore, Staff are of the opinion the variance request is reasonable and fit within the intent of the rural plan. / *Le personnel est d'avis qu'une augmentation de 52,5 % est jugée une demande de dérogation considérable. Étant donné la taille de la propriété, son emplacement dans le Village et sa distance des voisins, pour ne pas faire une obstruction des vus, l'augmentation proposée ne doit pas créer des impacts négatifs sur la propriété ni les propriétés adjacentes. Donc, le personnel est d'avis que la demande de dérogation est raisonnable et conforme à l'intention du plan rural.*

It can be noted, the Village staff and council have discussed the subject variance and have no comments or concerns regarding the request. / *Il est indiqué que le personnel du Village ainsi que le conseil ont discuté la dérogation en question et n'ont aucun commentaire ou question concernant la demande.*

Public Notice / Avis public

Notices were sent out on June 8, 2022 to all surrounding properties within 60 meters. / *Des avis ont été envoyés le 8 juin 2022 à toutes les propriétés voisines à moins de 60 mètres*

Legal Authority / Autorité légale

Community Planning Act 2017, c. 19 / Loi sur l'urbanisme 2017, ch. 19

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 affectation des terrains, des bâtiments et des constructions et peut:*

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

(v) the placement, location and arrangement of buildings and structures, including their setting back from the boundaries of streets and other public areas, and from rivers, streams or other bodies of water, / *l'implantation, l'emplacement et la disposition des bâtiments et des constructions, y compris leur édification en retrait des alignements de rues et des autres lieux publics ainsi que des rivières, des ruisseaux et des autres plans d'eau,*

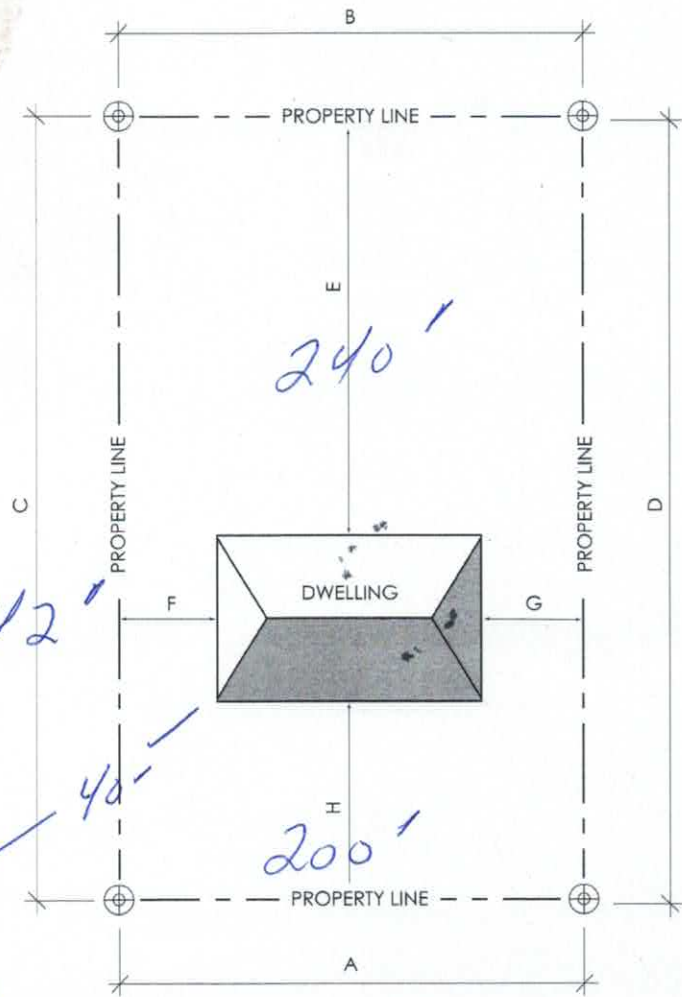
55(1) Subject to the terms and conditions it considers fit, the advisory committee or regional service commission may permit: // *Sous réserve des modalités et des conditions qu'il juge indiquées, le comité consultatif ou la commission de services régionaux peut autoriser:*

(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 Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVE the variance request to increase the height of an accessory building from 6m to 9.15 m on the property bearing PID 05088554 because the property is larger than a hectare and is located in a more rural part of the village where the increase in size will not be perceptible. / *Le personnel recommande que le Comité de révision de la planification du Sud-Est APPROUVE la demande de dérogation pour augmenter l'hauteur d'un bâtiment accessoire de 6m à 9,15m sur la propriété portant le NID 05088554 car la propriété est plus large qu'un hectare et est située dans une partie plus rurale du village où une augmentation de taille ne sera pas perceptible.*

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.



STREET NAME: _____

House

ITEMS TO SHOW ON THE SITE PLAN:

- PROPOSED STRUCTURE(S) WITH DIMENSIONS.
- DISTANCE FROM THE PROPOSED STRUCTURE TO THE PROPERTY BOUNDARY MUST BE SHOWN ON THE SITE PLAN.
- ANY OTHER STREETS LINING THE PROPERTY SHALL BE SHOWN.
- IF THERE IS A WATERCOURSE ON THE PROPERTY, THE DISTANCE FROM THE PROPOSED STRUCTURE TO THE WATERCOURSE MUST BE INDICATED.
- LOCATION OF STRUCTURE SHALL NOT BE LOCATED ON ANY DRAINAGE SWALE(S) OR EASEMENTS.

REQUIRED DIMENSIONS:

FRONT PROPERTY WIDTH A 405 RIGHT PROPERTY DEPTH D 520 SIDE/FLANKAGE YARD G _____
 REAR PROPERTY WIDTH B 585 REAR YARD E _____ FRONT YARD H _____
 LEFT PROPERTY DEPTH C 525 SIDE/FLANKAGE YARD F _____ ⊕ = SURVEY MARKER

TYPICAL SITE PLAN		NOT TO SCALE	
ADDRESS: _____		Master File Number	

You are currently running an experimental version of Earth.

[Learn more](#)

[Send feedback](#)



Perimeter

2,028 ft



Area

244,423 ft²



Start new



Google Earth

Imagery date: 5/21/...

90 m

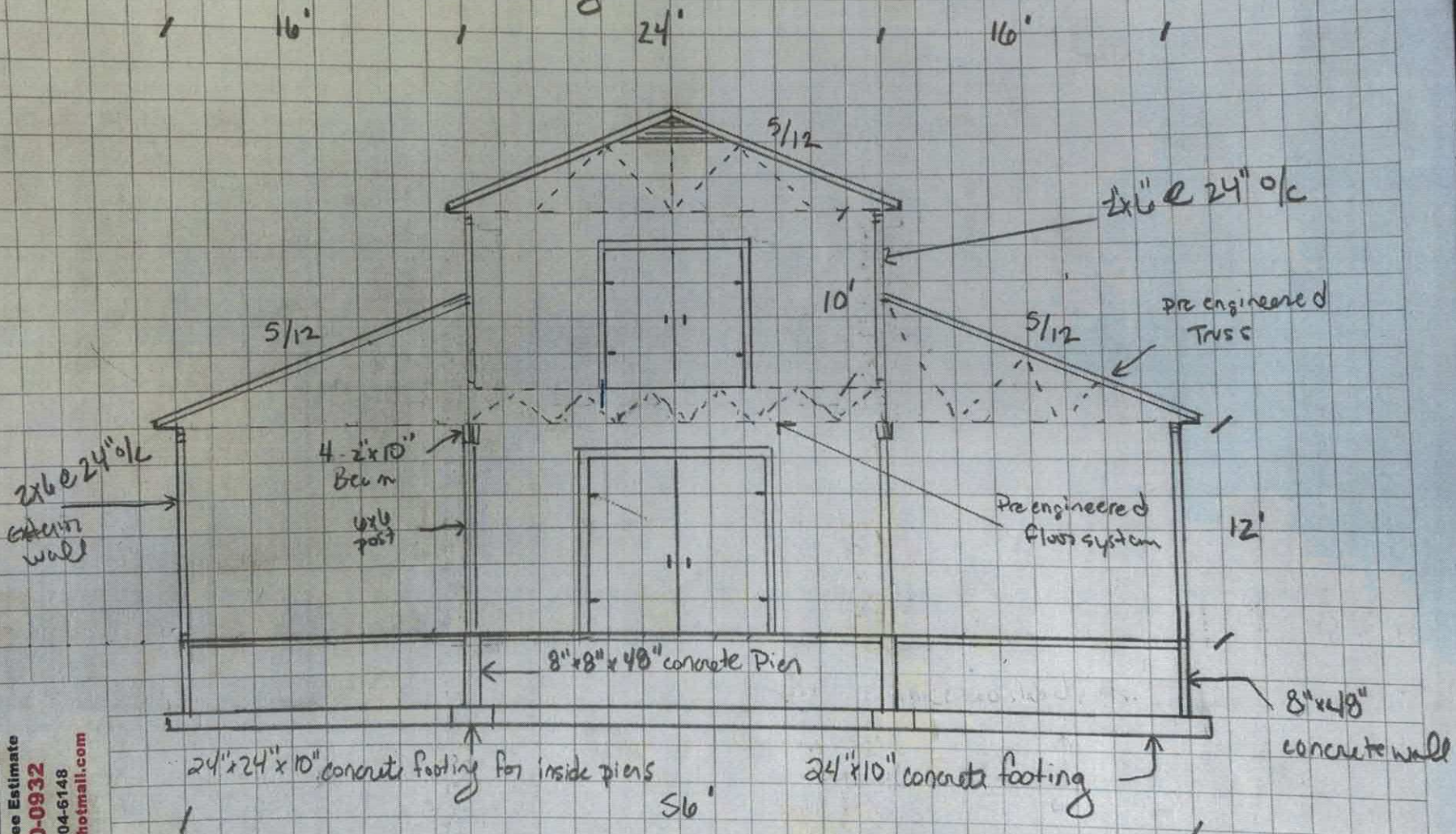
Camera: 718 m 45°55'02"N 64°39'...

NEW GARAGE

Wall - 2x6 @ 24"
7/16 OSB
Building paper
Metal siding

Roof - Pre-engineered wood Trusses
5/8 Tongue and groove OSB
Roofing Underlay
1x3 strapping
Metal Roofing

Floor - Pre-engineered wood Joists
3/4 Tongue and groove OSB



BOSS
CONSTRUCTION
 Call For a Free Estimate
 (506) 870-0932
 Fax: (506) 204-6148
 notso slow@hotmail.com