

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, September 23, 2026 / Le mercredi 23 septembre, 2026

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demande de dérogation

File number / Numéro du fichier 26-1416

From / De :



Tracey McDonald
Development Officer / Agent d'aménagement

Reviewed by / Révisé par :



Lori Bickford
Planning Manager/Planner / Gestionnaire de
planification/Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

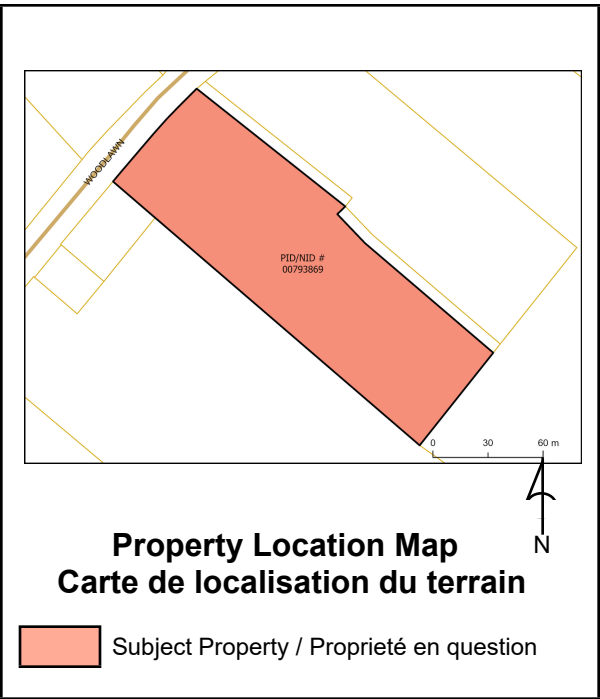
Calum Hardie

Landowner / Propriétaire :

Calum Hardie

Proposal / Demande :

Variance to increase the maximum height of an accessory building from 6.6 metres (22') to 7.8 metres (25'8"). /
Dérogation pour augmenter la hauteur d'un bâtiment accessoire de 6,6 mètres (22 pieds) à 7,8 mètres (25 pieds 8 pouces).



Site Information / Information du site

PID / NID: 00793869

Lot Size / Grandeur du lot: 1.47 hectares

Location / Endroit :

63 Woodlawn Road, Town of Tantramar / Ville de Tantramar

Current Use / Usage présent :

Residential / *résidentiel*

Zoning / Zonage :

Resource and Residential Cottage Enterprise

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

Residential Cottage Enterprise / *Entreprise de chalet résidentiel*

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding Uses: low density residential, agriculture and resource uses

Usages des environs: Résidentiel à faible densité, agricole et usages des ressources

Surrounding Zones: Residential Cottage Enterprise (RC) Resource (R)

Zonage: Entreprise de chalet résidentiel (RC) et ressources (R)

Municipal Servicing / Services municipaux:

municipal sewer and water / *Égouts et eau municipale*

Access-Egress / Accès/Sortie :

Woodlawn Road

Policies / Politiques

The following policy from the Municipal Plan applies to this request: */Le principe suivant du Plan municipal s'applique à cette demande :*

3.2.3.2 It is a policy that a wide range of residential uses will be permitted within this designation. Single family and duplexes will be permitted as a right in the zoning by-law subject to standard lot size, setback, lot coverage and accessory building regulations. */ Il est établi comme principe qu'une vaste gamme d'usages résidentiels sera permise dans la présente désignation. Les habitations unifamiliales et bifamiliales sont permises de plein en vertu de l'arrêté de zonage, sous réserve des exigences habituelles relatives à la superficie des lots, aux marges de retrait, au coefficient d'occupation du lot et aux bâtiments accessoires.*

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

The following regulations from the Dorchester Zoning By-law No. 2012 applies to this request: */ Les règlements suivants de l'Arrêté de zonage de la Ville de Dorchester no. 2012 s'appliquent à la présente demande :*

3.4 Uses / Usages

c) Accessory Buildings / Bâtiments accessoires

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

(iv) exceed 6.6 m (22 ft) in height for buildings and structures accessory to residential uses located within the RC zone; */ dépasser 6,6 mètres (22 pieds) de hauteur dans le cas des bâtiments et constructions accessoires à des usages résidentiels situés dans la zone RC.*

RESIDENTIAL COTTAGE ENTERPRISE (RC) ZONE / ZONE ENTREPRISE DE CHALET RÉSIDENTIEL (RC)

5.1 Uses / Usage

a) Permitted Use / Usage permis

i) One unit or two unit dwellings, */ Habitations unifamiliales ou bifamiliales,*

b) Any accessory building structure or use incidental to the main use of the land, building or structure if such main use is permitted by this Subsection. */ Tout bâtiment, toute construction ou tout usage accessoire à l'usage principal du terrain, du bâtiment ou de la construction, pourvu que cet usage principal soit permis par le présent paragraphe.*

5.3 Special Provisions / Dispositions spéciales

vi) any addition to an existing building or structure must be compatible with the architecture of the existing building or structure. */ Tout ajout à un bâtiment ou à une construction existante doit être compatible avec l'architecture du bâtiment ou de la construction existante.*

vii) new buildings or structures constructed for a cottage enterprise use will be compatible with the architectural character of the Village. */ Les nouveaux bâtiments ou les nouvelles constructions destinés à un usage d'entreprise de chalet doivent être compatibles avec le caractère architectural du Village.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Planning and development staff discussed internally. */ Le personnel de planification et d'aménagement a discuté en interne.*

The staff of the Town of Tantramar was consulted. No comments were received at the time of writing this report. / *Le personnel de la Ville de Tantramar a été consulté. Aucun commentaire n'avait été reçu au moment de la rédaction du présent rapport.*

Discussion

On August 28, 2026, the Southeast Regional Service Commission received an application for a variance to increase the permitted height of an accessory building on the property located at 63 Woodlawn Road, Dorchester, identified as PID 00773869. The proposed accessory building would measure 25'8" from grade to peak, whereas the Zoning Bylaw permits a maximum height of 22 feet within the Residential Cottage Enterprise Zone. The applicant has indicated that the additional height is required to accommodate the storage of recreational vehicles and provide loft storage space. / *Le 28 août 2026, la Commission de services régionaux du Sud-Est a reçu une demande de dérogation visant à augmenter la hauteur permise d'un bâtiment accessoire sur la propriété située au 63, chemin Woodlawn, à Dorchester, identifiée par le NID 00773869. Le bâtiment accessoire proposé mesurerait 25 pieds 8 pouces entre le niveau moyen du sol et le faite, alors que l'arrêté de zonage permet une hauteur maximale de 22 pieds dans la zone entreprise de chalet résidentiel. Le requérant a indiqué que cette hauteur supplémentaire est nécessaire afin de permettre l'entreposage de véhicules récréatifs et d'aménager un espace de rangement dans le grenier.*

The property is a 1.47 hectare lot surrounded by a mix of low-density residential, agricultural, and resource uses. It is important to note that while the portion of the property containing the dwelling and proposed garage is zoned Residential Cottage Enterprise, the majority of the property is zoned Resource. There are no height restrictions for accessory buildings within the Resource Zone. / *La propriété est un lot de 1,47 hectare entouré d'un mélange d'usages résidentiels de faible densité, agricoles et liés aux ressources. Il importe de noter que, bien que la partie de la propriété où se trouvent l'habitation et le garage proposé soit zonée entreprise de chalet résidentiel, la majeure partie de la propriété est située dans la zone ressources. Aucune restriction de hauteur ne s'applique aux bâtiments accessoires dans la zone ressources.*

When assessing a variance the Act provides for the following criteria, or test, for assessing variance requests: / *La loi prévoit les critères ou les évaluations suivants afin d'évaluer les demandes de dérogation :*

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

The height of a structure is measured as the vertical distance from mean grade to the highest point of the structure. The maximum permitted height for an accessory building within the Residential Cottage Enterprise Zone is 22 feet. Given that the proposed structure incorporates a 12/12 roof pitch, only a small triangular portion of the roof exceeds the permitted height. As such, the height variance applies only to a limited portion of the structure rather than to the building as a whole and is thereby considered reasonable. / *La hauteur de la construction est mesurée comme la distance verticale entre le niveau moyen du sol et le point le plus élevé de la construction. La hauteur maximale permise pour un bâtiment accessoire dans la zone entreprise de chalet résidentiel est de 22 pieds. Étant donné que la construction proposée comporte un toit à pente 12/12, seule une petite partie triangulaire du toit dépasse la hauteur permise. Par conséquent, la dérogation relative à la hauteur ne s'applique qu'à une partie limitée de la construction plutôt qu'au bâtiment dans son ensemble et est donc jugée raisonnable.*

2. Is it desirable for the development of the property? / *Est-elle souhaitable pour l'aménagement de la propriété ?*

The proposed building will allow the applicant to consolidate the storage of vehicles and equipment within a single, dedicated storage area, resulting in a more organized and functional use of the property. / *Le bâtiment proposé permettra au requérant de regrouper l'entreposage des véhicules et de l'équipement dans un seul espace de rangement dédié, ce qui permettra une utilisation plus ordonnée et fonctionnelle de la propriété.*

The accessory building would be located farther from the street than the existing dwelling and would be screened by existing vegetation and trees. As a result, the proposed structure is expected to have minimal visual impact from Woodlawn Road and will blend appropriately with the existing dwelling and landscape of the property. / *Le bâtiment accessoire serait situé plus loin de la rue que l'habitation existante et serait dissimulé en partie par la végétation et les arbres existants. Par conséquent, la construction proposée devrait avoir une incidence visuelle minimale depuis le chemin Woodlawn et s'intégrera convenablement à l'habitation existante et à l'aménagement paysager de la propriété.*

3. 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?

One of the primary reasons for limiting the height of an accessory building in a residential zone is to maintain a consistent scale on surrounding properties. / *L'une des principales raisons de limiter la hauteur d'un bâtiment accessoire dans une zone résidentielle est de maintenir une échelle cohérente avec celle des propriétés environnantes.*

The proposed accessory building complies with the applicable setback, size, and lot coverage requirements and remains consistent with the general scale of accessory buildings in the surrounding area. Although the proposed building exceeds the maximum permitted height, it will remain visually subordinate to the main dwelling. Staff therefore considers the requested variance to be consistent with the general intent of the Zoning Bylaw. / *Le bâtiment accessoire proposé respecte les exigences applicables en matière de marges de retrait, de dimensions et de coefficient d'occupation du lot, et demeure conforme à l'échelle générale des bâtiments accessoires dans les environs. Bien que le bâtiment proposé dépasse la hauteur maximale permise, il demeurera visuellement subordonné à l'habitation principale. Le personnel estime donc que la dérogation demandée respecte l'intention générale de l'arrêté de zonage.*

4. Is it within the general intent of the Municipal Plan? / Est-ce que la dérogation répond aux intentions générales de Plan municipal?

The Municipal Plan seeks to preserve the character and quality of life within the Residential Cottage Enterprise area, including maintaining the general aesthetic character of the area. / *Le Plan municipal vise à préserver le caractère et la qualité de vie dans la zone entreprise de chalet résidentiel, notamment en maintenant le caractère esthétique général du secteur.*

The proposed accessory building is compatible with the architectural style of the existing dwelling and incorporates a similar roof form, helping to maintain visual consistency across the property. Given its location, screening by existing trees, and compatibility with the existing development, staff considers that the proposed variance will preserve the established character and appearance of the neighbourhood and is consistent with the general intent of the Municipal Plan. / *Le bâtiment accessoire proposé est compatible avec le style architectural de l'habitation existante et comporte une forme de toiture semblable, ce qui contribue à maintenir une cohérence visuelle sur l'ensemble de la propriété. Compte tenu de son emplacement, de l'écran visuel créé par les arbres existants et de sa compatibilité avec l'aménagement existant, le personnel estime que la dérogation proposée préservera le caractère et l'apparence établis du quartier et respecte l'intention générale du Plan municipal.*

Public Notice / Avis public

Public notices have been circulated to neighbours within 60 m of the property on September 9, 2026 / *Des avis publics ont été distribués aux propriétaires avoisinantes dans un rayon de 60 m de la propriété en question le 9 septembre 2026.*

Legal Authority / Autorité légale

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) or (f) 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. / *b) 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.*

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 :*

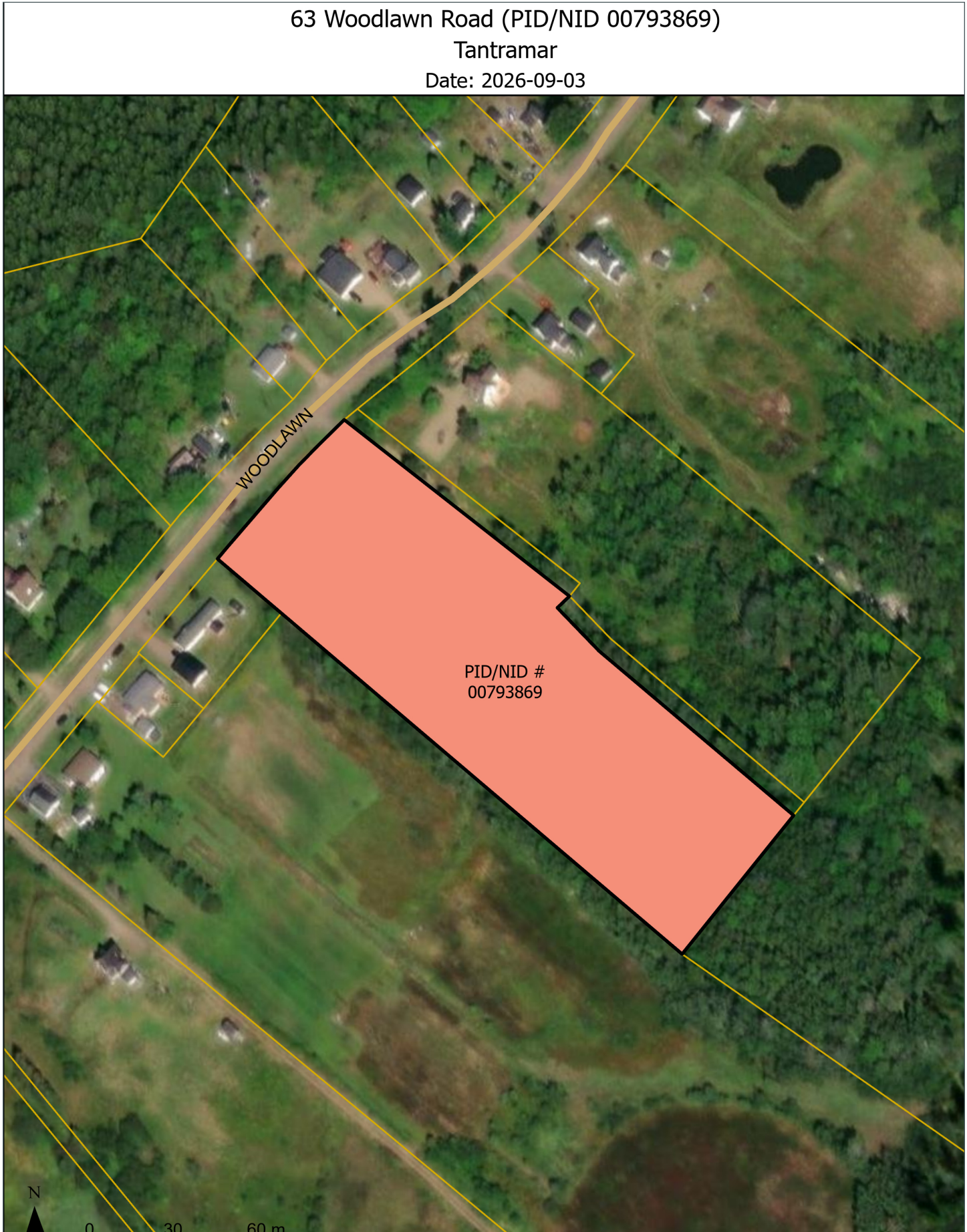
(iii) the height, number of storeys, ground area, floor area and bulk of buildings and structures... / *la hauteur, le nombre d'étages, la superficie au sol, la surface de plancher et l'encombrement des bâtiments et des constructions...*

Recommendation / Recommandation

Staff is of the opinion that the proposal satisfies all elements of the variance criteria/test, and is therefore recommending that the proposed variance to increase the height of an accessory building in the Residential Cottage Enterprise from 22 feet to 25'-8" be approved. / *Le personnel est d'avis que la proposition satisfait à tous les critères applicables à l'évaluation et les critères d'une demande de dérogation et recommande donc d'approuver la dérogation proposée visant à augmenter la hauteur maximale permise d'un bâtiment accessoire dans la zone entreprise de chalet résidentiel, la faisant passer de 22 pieds à 25 pieds 8 pouces.*

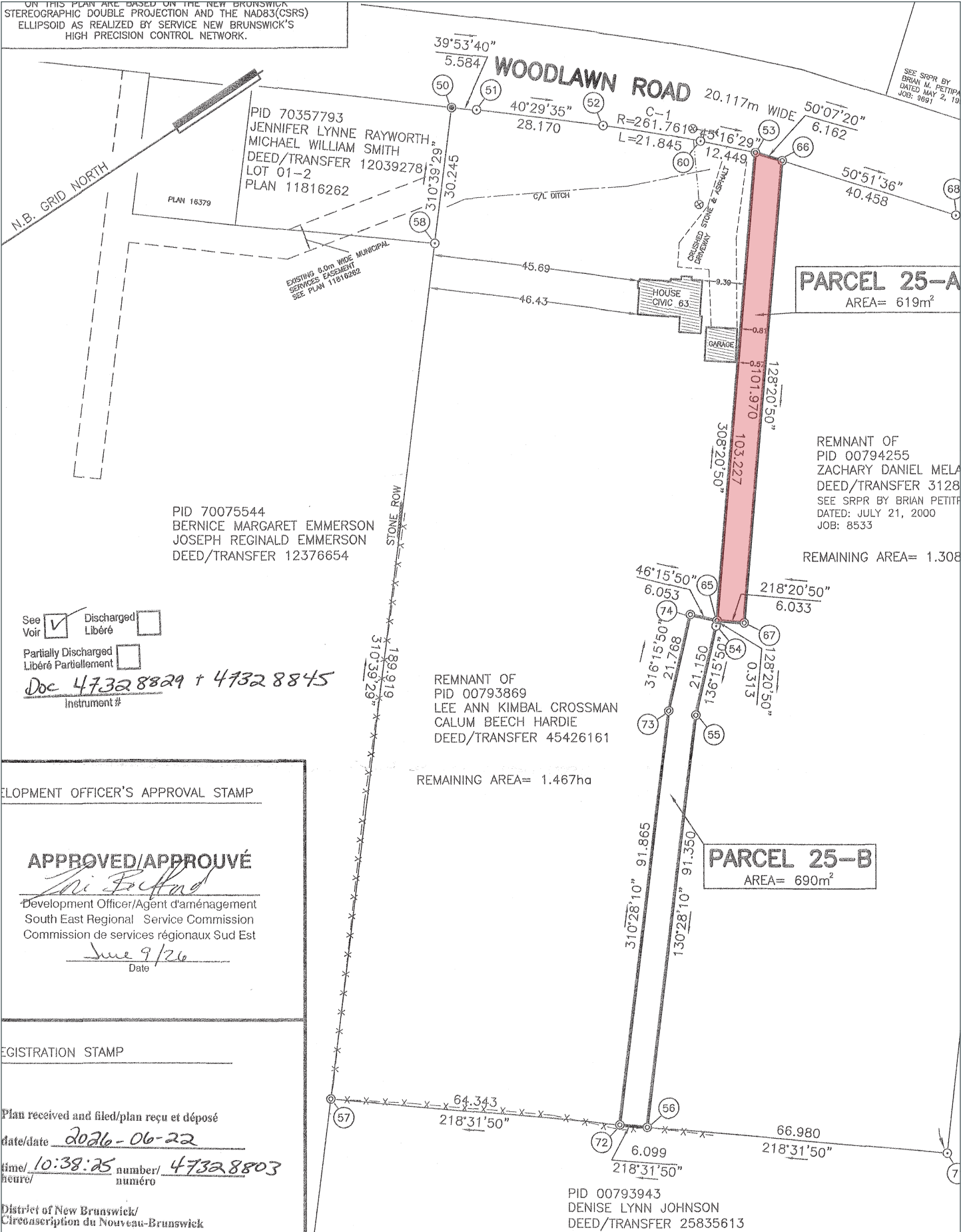
Note: This report was written in_ English and translated to a bilingual document. Where a conflict exists between the two languages, the language the report was written shall prevail. / **Note:** *ce rapport a été rédigé en anglais et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues, la langue dans laquelle le rapport a été rédigé a préséance.*

Location / Emplacement



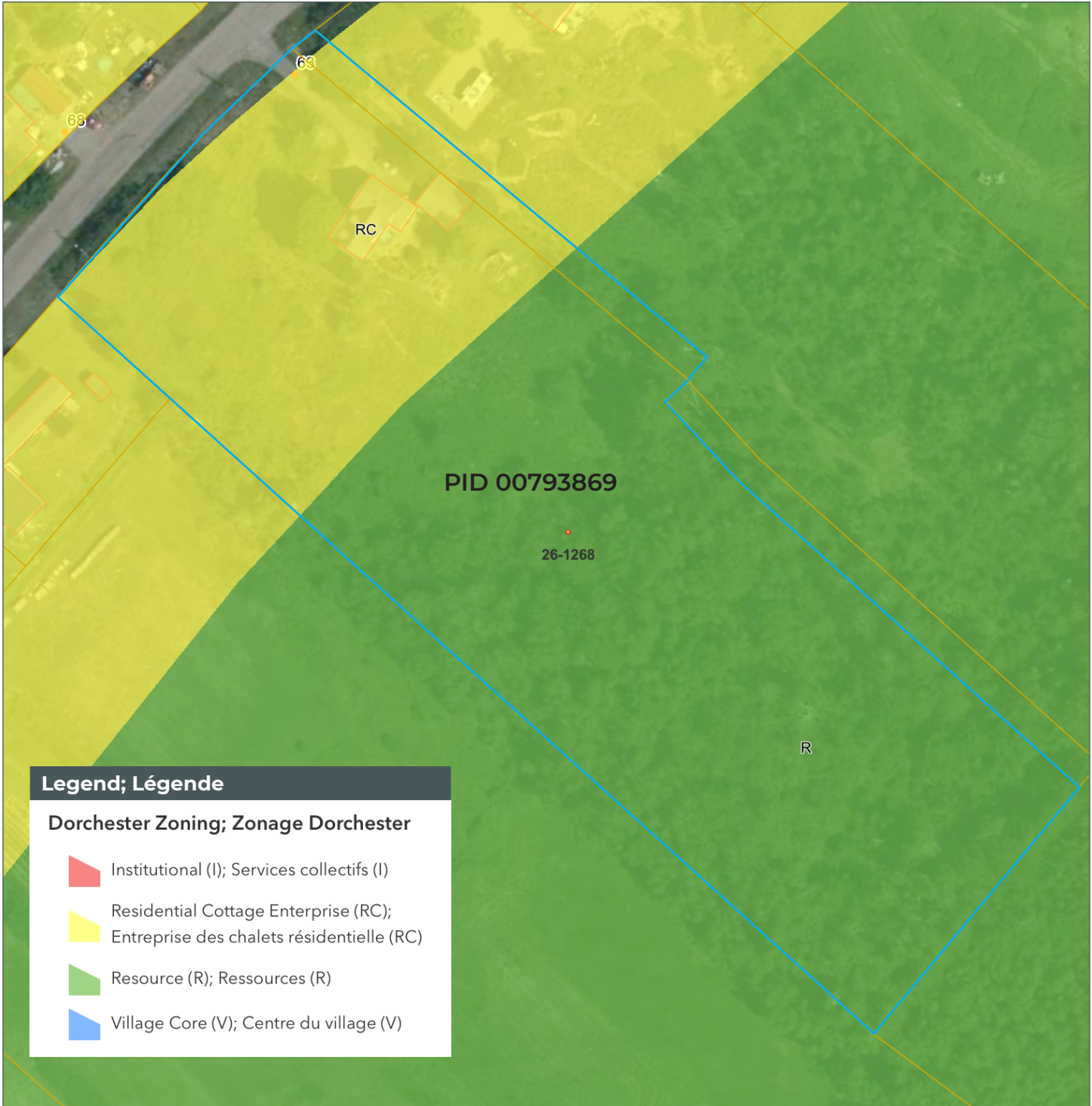


Subdivision Plan / Plan de lotissement



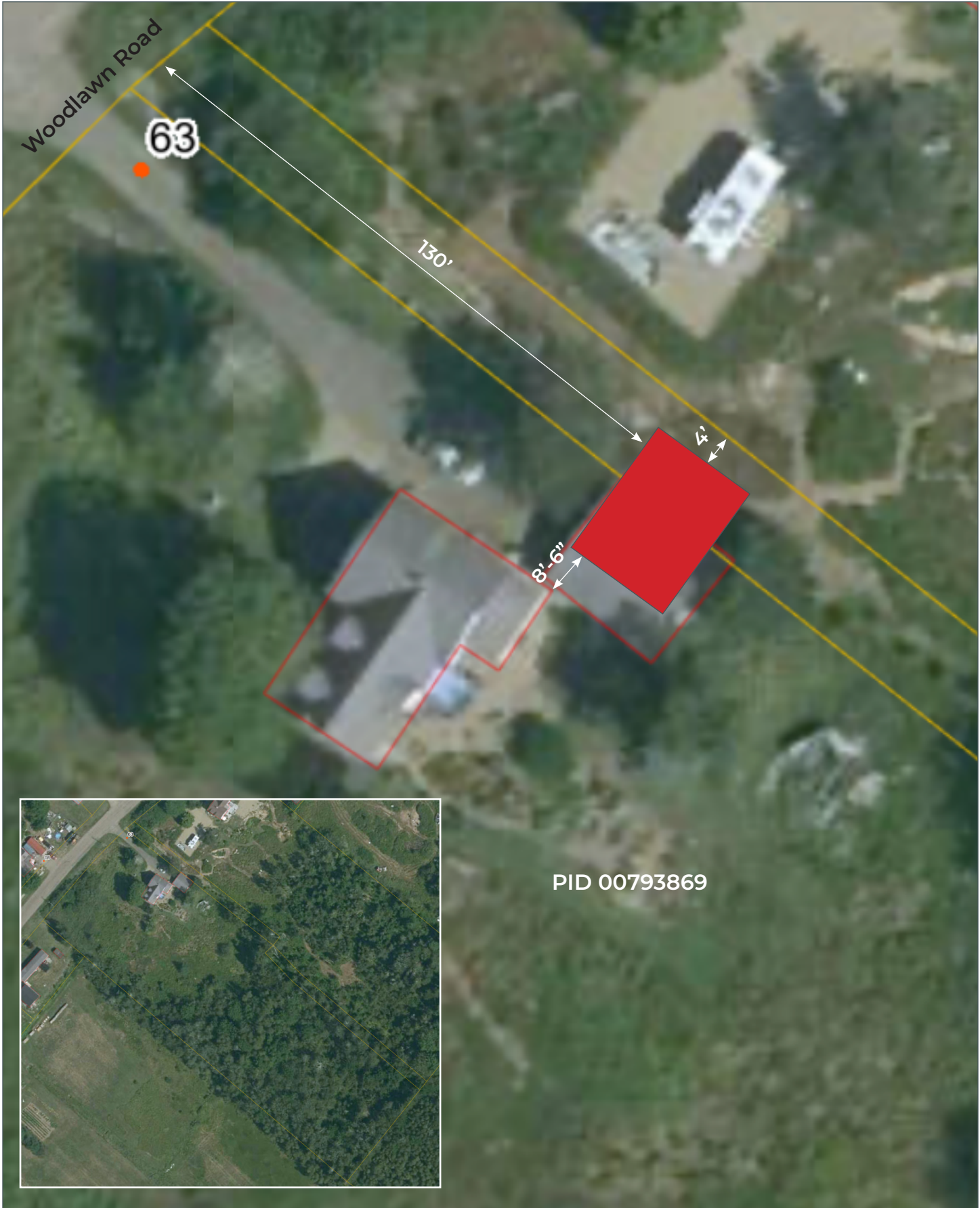
Lee Ann Kimbal Crossman et al Subdivision

Zoning / Zonage

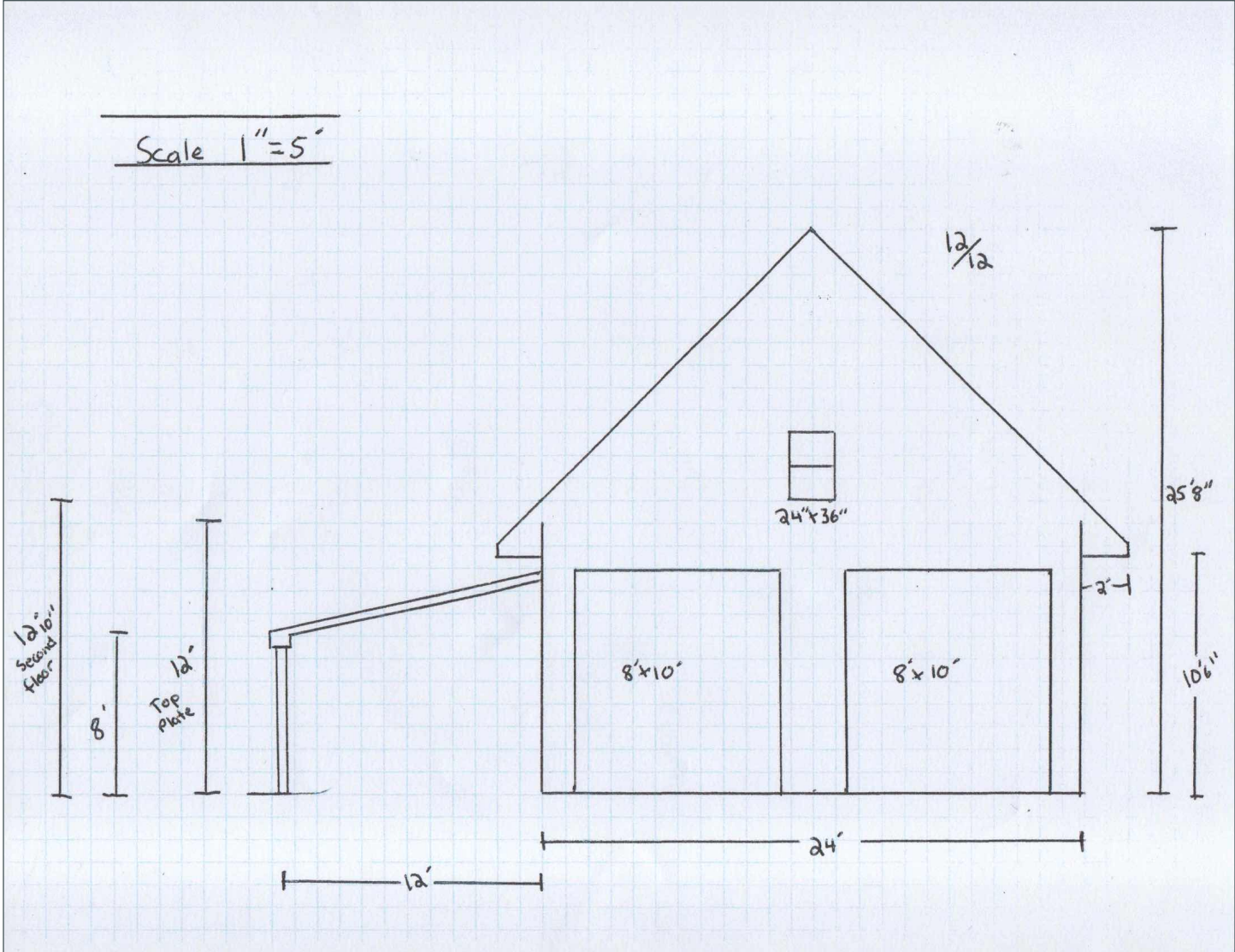


Residential Cottage Enterprise (RC) Zone / *Entreprise de chalet résidentiel (RC)*
 Resource (R) Zone / *Ressources (R)*

Site Plan / *Plan de masse*



Proposed Building / *bâtiment projeté*



Site Photos / Photos du site



Woodlawn Road, looking northeast

Site photo 2026-09-03



Woodlawn Road, looking across from PID 00793869

Site photo 2026-09-03

Site Photos / Photos du site



Woodlawn Road, looking southwest

Site photo 2026-09-03



PID 00793869

Site photo 2026-09-03