Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est
Wednesday, October 28, 2026 / Le mercredi 28 octobre, 2026

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demande de dérogation

File number / Numéro du fichier 26-1640

From / De :

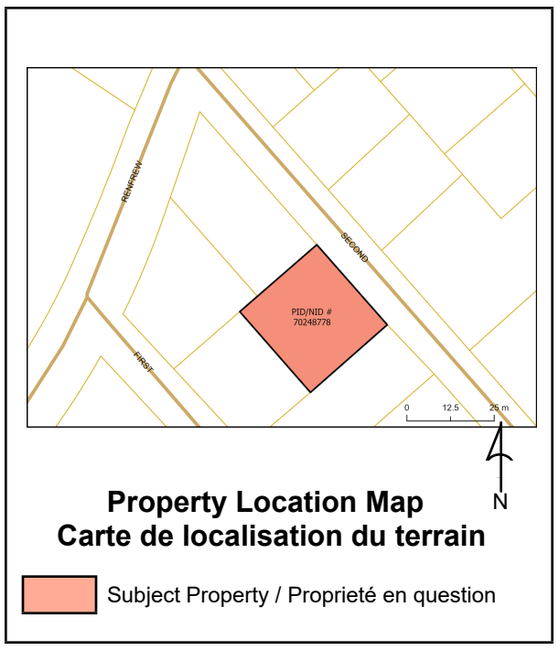
Tracey McDonald
Development Officer / Agent d'aménagement

Reviewed by / Révisé par :

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

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :
David Holmes
Landowner / Propriétaire :
David Holmes
Proposal / Demande :
Variance to increase the maximum height of an accessory building from 4.6 metres (15') to 4.8 metres (15'10"). / *Dérogation pour augmenter la hauteur d'un bâtiment accessoire de 4,6 mètres (15 pieds) à 4,8 mètres (15 pieds 10 pouces).*



Property Location Map
Carte de localisation du terrain

Subject Property / Proprieté en question

Site Information /Information du site

PID / NID: 70248778

Lot Size / Grandeur du lot: 886 m2

Location / Endroit :
11 Second Street, Community of Three Rivers / Communauté de Three Rivers

Current Use / Usage présent :
Residential

Zoning / Zonage :
Residential Serviced

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

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :
Surrounding uses: residential, vacant, commercial / ***Usages environnants :*** *Résidentiel, terrain vacant, commercial*
Surrounding zones: Residential Services (RS), Central Commercial (CC) Community Use (CU) Open Space Conservation (OSC) / ***Zones environnantes :*** *Résidentielle desservie, commerciale centrale, usage communautaire, conservation des espaces ouverts*

Municipal Servicing / Services municipaux:
Municipal sewer

Access-Egress / Accès/Sortie :

Second Street

Policies / Politiques

The following policies from the Three Rivers Rural Plan By-law No. 2026-09 applies to this request: / *Les principes suivants de l'Arrêté n^{o} 2026-09 relatif au Plan rural de Three Rivers s'appliquent à la présente demande :*

2.1.1 It is a policy to encourage residential development within the capacity of existing or planned municipal infrastructure as outlined in Schedule B: Boundary and Servicing Map. / *Il est établi comme principe d'encourager l'aménagement résidentiel dans les limites de la capacité des infrastructures municipales existantes ou prévues, conformément à l'annexe B : Carte des limites et des services.*

2.1.2 It is a policy to ensure the provision of a broad range of housing types to meet the diverse needs of residents and allow community members to remain in the Community throughout their lives. / *Il est établi comme principe de favoriser une vaste gamme de types de logements afin de répondre aux divers besoins des résidents et de permettre aux membres de la communauté d'y demeurer tout au long de leur vie.*

2.1.3 It is a policy to maintain and enhance the existing residential character and direct future residential development to the area of the Community that is serviced by public sewer as outlined in Schedule B by establishing a Residential Serviced (RS) Zone. / *Il est établi comme principe de maintenir et d'améliorer le caractère résidentiel existant et d'orienter les futurs aménagements résidentiels vers les secteurs de la communauté desservis par le réseau d'égout public, conformément à l'annexe B, en établissant une zone résidentielle desservie.*

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

The following regulations from the Three Rivers Rural Plan By-law No. 2026-09 applies to this request: /*Les dispositions règlementaires suivantes de l'Arrêté n^{o} 2026-09 relatif au Plan rural de Three Rivers s'appliquent à la présente demande :*

General Provisions / *Dispositions générales*
3.7 Accessory Buildings / *Bâtiments accessoires*

3.7.1 c) no accessory building or structure in any residential or Commercial zone shall: / *Aucun bâtiment ni aucune construction accessoire situé dans une zone résidentielle ou commerciale ne doit :*
i) exceed 4.6 metres in height / *dépasser 4,6 mètres de hauteur*

4.1 Residential Serviced (RS) Zone / *Zone résidentielle desservie*
4.1.1 Permitted Uses / *Usages permis*
Any land, building, or structure may be used for the purpose of, and for no other purpose: /*Tout terrain, bâtiment ou construction peut être utilisés aux fins suivantes, à l'exclusion de toute autre fin*

a) one of the following main uses / *L'un des usages principaux suivants*
i) a single unit dwelling / *Une habitation unifamiliale*

d) subject to section 3.7, any accessory building, structure, or use, incidental to the permitted main use of the land, building, or structure. / *Sous réserve de l'article 3.7, tout bâtiment accessoire, toute construction ou tout usage accessoire à l'usage principal permis du terrain, du bâtiment ou de la construction.*

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

Discussion

On September 23, 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 11 Second Street, Three Rivers, identified as PID 70248778. The proposed accessory building would measure 4.8 metres from grade to peak, whereas the Zoning Provision of the Rural Plan permits a maximum height of 4.6 metres within the Residential Serviced Zone. / *Le 23 septembre, 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 11, rue Second, à Three Rivers, et portant le NID 70248778. Le bâtiment accessoire proposé aurait une hauteur de 4,8 mètres, mesurée du niveau du sol jusqu'au faîte du toit, alors que les dispositions de zonage du Plan rural prévoient une hauteur maximale de 4,6 mètres dans la zone résidentielle desservie.*

The property is a 886 m2 lot surrounded predominantly by low-density residential development, with vacant land and commercial uses located a short distance away. / *La propriété est un terrain de 886 mètres carrés situé dans un secteur principalement caractérisé par des aménagements résidentiels à faible densité, avec des terrains vacants et des usages commerciaux à proximité*.

The Rural Plan establishes a maximum building height of 11 metres for a single dwelling unit in the Residential Serviced Zone. The existing dwelling, at approximately 7.6 metres in height, is therefore well within the scale specified for residential development in the zone. At 4.8 metres, the proposed accessory building would remain substantially lower than the principal dwelling unit. / *Le Plan rural établit une hauteur maximale de 11 mètres pour une habitation unifamiliale dans la zone résidentielle desservie. L'habitation existante, d'une hauteur d'environ 7,6 mètres, respecte donc largement les limites établies pour les aménagements résidentiels dans cette zone. Avec une hauteur de 4,8 mètres, le bâtiment accessoire proposé demeurerait considérablement moins élevé que l'habitation principale.*

The requested increase of 0.2 metres, representing approximately 4.3% above the permitted height, is minimal and is unlikely to alter the visual relationship between the accessory building, the principal dwelling unit, and neighbouring properties. The proposed structure will remain substantially lower than a typical single dwelling unit and will continue to function as an accessory building subordinate to the principal dwelling. / *L'augmentation demandée de 0,2 mètre, soit environ 4,3% de plus que la hauteur maximale permise, est minime et ne devrait pas modifier de façon notable le rapport visuel entre le bâtiment accessoire, l'habitation principale et les propriétés voisines. La construction proposée demeurerait considérablement moins élevée qu'une habitation unifamiliale typique et conserverait son caractère accessoire et subordonné à l'habitation principale.*

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 in the Residential Serviced Zone is 4.6 metres, while the proposed height is 4.8 metres, resulting in a difference of only 0.2 metres. / *La hauteur d'une construction correspond à 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 résidentielle desservie est de 4,6 mètres, tandis que la hauteur proposée est de 4,8 mètres, soit une différence de seulement 0,2 mètre.*

The additional height is not being requested to facilitate an additional storey, dwelling unit, or commercial activity. Rather, it is intended solely to accommodate personal storage associated with the existing residential use of the property. The additional height is primarily a result of the proposed roof design and only a small triangular portion of the roof exceeds the permitted height. It does not represent an effort to create a substantially larger or more intensive accessory structure. / *La hauteur supplémentaire demandée ne vise pas à permettre l'ajout d'un étage, d'une unité d'habitation ou d'une activité commerciale. Elle vise plutôt uniquement à permettre l'entreposage d'effets personnels lié à l'usage résidentiel existant de la propriété. La hauteur supplémentaire découle principalement de la conception proposée du toit, et seule une petite partie triangulaire de celui-ci dépasse la hauteur maximale permise. La demande ne vise pas à créer un bâtiment accessoire considérablement plus grand ou destiné à un usage plus intensif.*

The requested variance is considered reasonable and modest in scale and would maintain the accessory nature of the building. / *La dérogation demandée est jugée raisonnable et de faible ampleur et permettrait de préserver le caractère accessoire du bâtiment.*

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

The proposed accessory building would provide additional storage space for the existing residential property while remaining clearly subordinate in height to the principal dwelling. / *Le bâtiment accessoire proposé fournirait un espace d'entreposage supplémentaire pour la propriété résidentielle existante, tout en demeurant nettement moins élevé que l'habitation principale.*

The additional 0.2 metres of height would allow the applicant to utilize a conventional 8/12-pitched roof rather than requiring a flatter roof design solely to comply with the prescribed height limit. The proposed roof design is compatible with the existing dwelling, while the accessory building would remain clearly subordinate to the principal dwelling in both height and function. / *L'ajout de 0,2 mètre permettrait au requérant d'opter pour un toit conventionnel d'une pente de 8/12, plutôt que de devoir choisir un toit à pente plus faible uniquement pour respecter la hauteur maximale prescrite. La conception de toit proposée est compatible avec celle de l'habitation existante, et le bâtiment accessoire demeurerait nettement subordonné à l'habitation principale, tant par sa hauteur que par sa fonction.*

The accessory building would also be located farther from the street than the existing dwelling. As a result, it is expected to have minimal visual impact when viewed from Second Street. Given its location, scale, and intended residential use, the proposed variance is considered desirable for the development and use of the property. / *Le bâtiment accessoire serait également situé plus loin de la rue que l'habitation existante. Par conséquent, son impact visuel depuis la rue Second devrait être minime. Compte tenu de son emplacement, de ses dimensions et de son usage présidentiel prévu, la dérogation proposée est jugée souhaitable pour l'aménagement et l'utilisation de la propriété.*

3. Is it within the general intent of the Rural Plan? / *Est-ce que la dérogation répond aux intentions générales de Plan rurale?*

The proposed accessory building complies with the applicable setback, size, and lot coverage requirements and remains consistent with the general scale and character of accessory buildings in the surrounding area. Although the proposed building exceeds the maximum permitted height by 0.2 metres, it will remain visually subordinate to the principal dwelling. / *Le bâtiment accessoire proposé respecte les exigences applicables en matière de marges de retrait, de dimensions et de coefficient d'occupation du sol et demeure conforme à l'échelle générale et au caractère des bâtiments accessoires environnants. Bien que le bâtiment proposé dépasse de 0,2 mètre la hauteur maximale permise, il demeurerait visuellement subordonné à l'habitation principale.*

The Rural Plan recognizes accessory buildings as an appropriate and complementary use within the Residential Serviced Zone. The proposed structure supports the existing residential use of the property and maintains the established residential character of the area. / *Le Plan rural reconnaît les bâtiments accessoires comme des usages appropriés et complémentaires dans la zone résidentielle desservie. La construction proposée appuie l'usage résidentiel existant de la propriété et préserve le caractère résidentiel établi du secteur.*

Given the modest nature of the requested height increase, the building's subordinate scale, its location on the property, and its continued accessory function, staff considers the requested variance to be consistent with the general intent of the Rural Plan. / *Compte tenu de la faible ampleur de l'augmentation de hauteur demandée, des dimensions modestes du bâtiment par rapport à l'habitation principale, de son emplacement sur la propriété et du maintien de sa fonction accessoire, le personnel est d'avis que la dérogation demandée est conforme à l'intention générale du Plan rural.*

Public Notice / Avis public

Public notices have been circulated to neighbours within 60 m of the property on October 14, 2026 / *Des avis publics ont été distribués aux propriétaires avoisinantes dans un rayon de 60 m de la propriété en question le 14 octobre 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 Serviced (RS) zone from 4.6 metres to 4.8 metres 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 résidentielle desservie, la faisant passer de 4,6 mètres à 4,8 mètres.*

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*

11 Second Street (PID/NID 70248778)
Three Rivers
Date: 07/10/2026



Zoning / *Zonage*



Residential Serviced (RS) Zone

Site Plan / *Plan de masse*



Proposed Building / *bâtiment projeté*



Site Photos / *Photos du site*

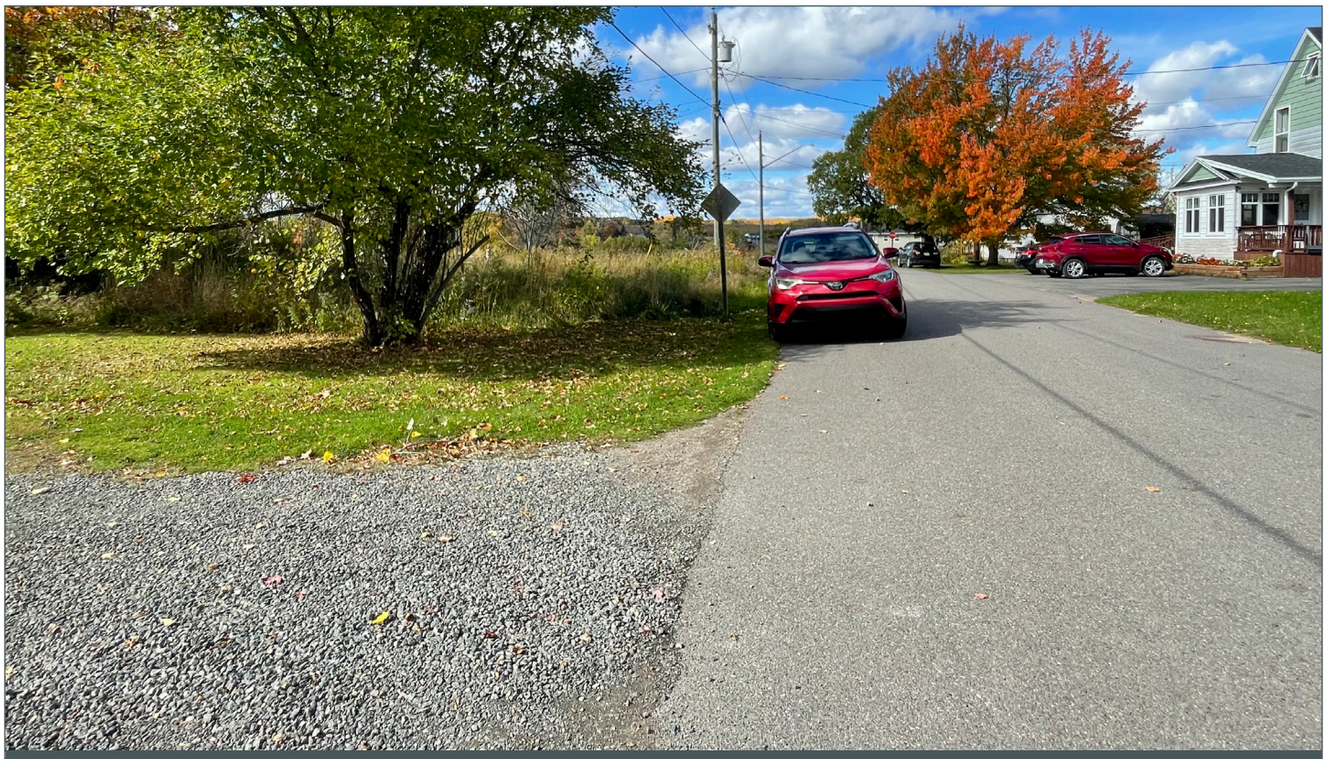


Second Street, looking southeast — Site photo 2026-10-09



Second Street, looking across from PID 70248778 — Site photo 2026-10-09

Site Photos / *Photos du site*



Second Street looking, northwest — Site photo 2026-10-09



PID 70248778 — Site photo 2026-10-09