

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /  
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**  
Wednesday, April 26, 2017 / Le mercredi 26 avril, 2017

**Staff Report / Rapport du personnel**

**Subject / Objet :** Variance Request / Demandes de Dérogation

**File number / Numéro du fichier :** 17-215

**From / De :**

Bill Wright

Development Officer / Agent  
d'aménagement

**Reviewed by / Révisé par :**

Jeff Boudreau

Development Officer / Agent  
d'aménagement

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requérant :**

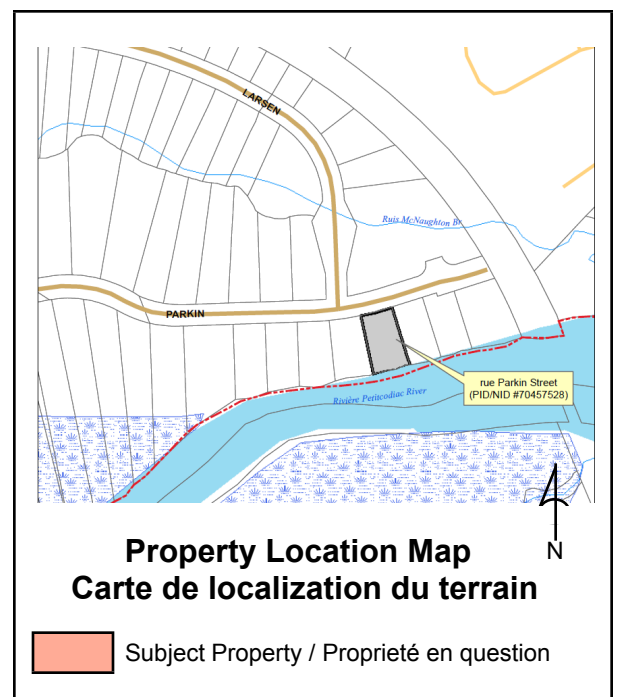
Ricci Archibald

**Landowner / Propriétaire :**

Sandra Kitchen

**Proposal / Demande :**

To reduce side yard requirement from 4.6 metres to 3.68 metres. /  
*Réduire les exigences en matière de cour latérale de 4,6 mètres à  
3,68 mètres.*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 70457528

**Lot Size / Grandeur du lot:** 1540 sq. metres (0.381 acres)

**Location / Endroit :**

Parkin Street, Village of Salisbury / Village de Salisbury

**Current Use / Usage présent :**

Vacant

**Zoning / Zonage :**

Residential Use (RU) zone

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

**Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :**

Residential Use (RU) zone - residential uses, predominately single family dwellings.

Open Space Conservation (OSC) zone - conservation zone located south of Parkin Street

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

Municipal sanitary

**Access-Egress / Accès/Sortie :**

Public Street (Parkin Street)

## **Policies / Politiques**

### **6.2.5 Policy / Principes**

In order to work towards a more sustainable approach to development and in light of the growing demand for construction, Council has increased the minimum lot size for residential development, as well Council has increased the requirements for yard setbacks and lot frontage. / *En vue d'atteindre une approche plus durable à l'égard du développement et en raison de la demande croissante liée à la construction, le Conseil a augmenté la dimension minimale des lots pour les développements résidentiels. De plus, le Conseil a accru les exigences en ce qui a trait aux retraits des cours et aux façades des lots.*

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

### **4.1 RU (Residential Use) Zone / Zone RU (usages résidentiel)**

#### **4.1.1 Permitted Use / Usages permis**

No development shall be permitted nor shall any land, building or structure be used on a lot within an RU zone for any purpose other than: / *Aucun développement n'est permis et aucun terrain, bâtiment ou structure ne peut être utilisé sur un lot au sein d'une zone RU à d'autres fins que les suivantes :*

Main Uses / *Usages principaux*

(a) One of the following main uses: / *Un des usages principaux suivants :*

(i) single-unit dwelling, / *une habitation unifamiliale,*

#### **4.1.3 RU Zone Requirements / Exigences liées à la zone RU**

(a) No main building or structure may be placed, erected or altered to become a main building on a lot unless: / *Aucun bâtiment ni aucune structure ne peut être installé, érigé ou modifié afin de devenir un bâtiment principal sur un lot, sauf s'il respecte les dimensions suivantes :*

Residential Use / Usage **résidentiel**

Minimum Lot Area single detached / two-unit dwelling 1207.7 m<sup>2</sup> / *Superficie minimale d'un lot pour un logement unifamilial ou un logement à deux unités – 1 207,7 mètres carrés*

Minimum Lot Frontage single detached / two-unit dwelling 30.5 m / *Façade minimale d'un lot pour un logement unifamilial ou un logement à deux unités – 30,5 mètres*

Minimum Side Yard single detached / two-unit dwelling one side 4.6 m other side 1.2 m / *Cour latérale minimale pour un logement unifamilial ou un logement à deux unités – un côté de 4,6 mètres et l'autre côté de 1,2 mètres*

Minimum Rear Yard 7.6 m / *Cour arrière minimale – 7,6 mètres*

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

Jason Coyle - Manager of Works Department, Salisbury

## **Discussion**

The applicant has requested a variance to reduce the side yard setback from 4.6 metres to 3.68 metres to accommodate the construction of a new single family dwelling. As per the Village of Salisbury zoning

by-law, side yards within the Residential Use (RU) zone are required to be 4.6 metres on one side and 2.4 metres on the other side. / *Le demandeur a demandé une dérogation visant à réduire le retrait de la cour latérale de 4,6 mètres à 3,68 mètres afin de permettre la construction d'un nouveau logement unifamilial. Conformément à l'arrêté de zonage du Village de Salisbury, les cours latérales des propriétés faisant partie de la zone d'usage résidentiel (RU) doivent être d'une largeur de 4,6 mètres d'un côté et de 2,4 mètres de l'autre.*

The new home is to be located in the Brookside Estates Subdivision. Currently, the 1540 square meter lot sits vacant and is located on the south side of Parkin Street and to the north of the Petitcodiac river. All surrounding properties that are part the Brookside Estates subdivision are as well zoned RU with single family dwellings being the predominant land use within the area. The one story dwelling will have a total footprint of 130 square metres (1400 sq.ft) and will be attached with a 72.5 square metre(780 sq. ft) garage. / *La nouvelle résidence sera située dans le lotissement du domaine Brookside. À l'heure actuelle, le lot de 1 540 mètres carrés est libre. Il se trouve du côté sud de la rue Parkin et au nord de la rivière Petitcodiac. Toutes les propriétés environnantes qui font partie du lotissement du domaine Brookside sont également classées dans la zone RU; les logements unifamiliaux constituent l'usage du terrain principal dans ce secteur. Le logement de plain pied aura une superficie totale de 130 mètres carrés (1 400 pieds carrés), et un garage de 72,5 mètres carrés (780 pieds carrés) sera attenant au logement.*

### **Background / Contexte**

In August 2006 , a zoning by-law amendment report was prepared by the former Greater Moncton Planning District Commission at the request of the Village of Salisbury . It proposed to increase minimum lot requirements in residential areas which also increased the sizes of front, rear and side yards. The fact that the village residents rely on private wells for the supply of water, it was recommended from the Department of Environment to increase the size of lots and to create less residential density so that the ground water supply would have sufficient amount of time to recharge aquifers and diminish water shortage. A 4.6 metre side yard requirement was a suggested change to the zoning by-law by the GMPDC so in event that a **private well located in the rear yard** needed to be installed, repaired or replaced, the 4.6 metre side yard would offer sufficient room and allow accessibility in the case a truck or large machinery was required to be used in the rear yard to maintenance the well. / *En août 2006, l'ancienne Commission du district d'aménagement du Grand Moncton (CDAGM) a préparé un rapport portant sur la modification de l'arrêté de zonage, à la demande du Village de Salisbury. Ce rapport proposait d'augmenter les exigences minimales en matière de lot dans les secteurs résidentiels, ce qui augmentait par conséquent les dimensions des cours avant, arrière et latérales. Comme les résidents du village tirent leur eau de puits privés, le ministère de l'Environnement recommande d'accroître la dimension des lots et de diminuer la densité résidentielle de sorte que l'approvisionnement en eau souterraine ait le temps d'alimenter les aquifères d'eau et d'atténuer la pénurie en eau. La CDAGM a proposé de modifier l'arrêté de zonage afin d'établir une exigence de 4,6 mètres pour les cours latérales au cas où il faudrait installer, réparer ou remplacer un puits privé situé dans la cour arrière. Dans ce cas, une cour latérale de 4,6 mètres serait suffisamment grande pour permettre l'accès à un camion ou à une machine de grande dimension qui serait utilisé afin d'entretenir le puits qui se trouve dans la cour arrière.*

Staff sought comments for the variance from the Village of Salisbury staff. Jason Coyle, Salisbury's Manager of Works Department commented that he believes the variance is minor in nature and does meet the intent of the current zoning by-law. / *Le personnel a communiqué avec le personnel du Village de Salisbury afin d'obtenir des commentaires à propos de la dérogation. Jason Coyle, directeur du service des travaux publics de Salisbury, indique que selon lui, la dérogation est mineure et elle respecte les objectifs de l'arrêté de zonage actuel.*

## **Public Notice / Avis public**

Sent to all landowners within 60 metres of subject property / *Un avis a été envoyé aux propriétaires des lots dans un rayon de 60 metres autour du lot concerné.*

## **Legal Authority / Autorité légale**

Under section 35 (b) of the Community Planning Act, the Commission "*may permit, subject to such terms and conditions as it considers fit...such reasonable variance from the requirements of the zoning by-law...as, in its opinion, is desirable for the development of a parcel of land or a building or structure and is in accord with the general intent of the by-law...*"

## **Recommendation / Recommandation**

The applicant's site plan proposes to provide 3.68 metre side yard instead of the required total of 4.6 metre side yard; a 20% variance, which is a slightly significant variation to the required side yard setback required by the By-law. The current side yard requirements were adopted so in the case a well is located in the rear yard it would be easily accessible for maintenance or repair. Given the the fact that the land owner will be locating the well in the front yard, this request is reasonable. Furthermore a 3.68 metre (12 ft) side yard will still provide adequate space for the property owner or emergency staff to access the rear property, the variance does not present a problem to the property's development. / *Le plan du site du demandeur propose de fournir une cour latérale de 3,68 mètres au lieu d'une cour latérale requise de 4,6 mètres; il s'agit d'une dérogation de 20 %, ce qui est légèrement considérable par rapport au retrait nécessaire de la cour latérale établi dans l'arrêté. Les exigences actuelles liées à la cour latérale ont été adoptées afin de permettre d'accéder facilement à un puits aux fins d'entretien ou de réparation s'il se trouve dans la cour arrière. Étant donné que le propriétaire prévoit installer le puits dans la cour avant, cette demande est raisonnable. En outre, une cour latérale de 3,68 mètres (12 pieds) offrira quand même suffisamment d'espace au propriétaire ou au personnel d'urgence s'ils doivent accéder à l'arrière de la propriété. Ainsi, la dérogation ne pose pas de problème au développement de la propriété.*

The Brookside Estates Subdivision was designed specifically to accommodate residential purposes and this new development will meet the intended purpose of the original subdivision purposes . The proposal meets the goals of the municipal plan which is to protect existing low density standards set out in policy, therefore, the proposal is within the intent of the Plan. / *Le lotissement du domaine Brookside a été conçu expressément pour répondre aux besoins résidentiels, et ce nouveau développement atteindra le but visé par les fins de lotissement qui étaient initialement prévues. La proposition respecte les objectifs du plan municipal, qui consistent à protéger les normes existantes en matière de faible densité établies dans la politique; par conséquent, la proposition respecte le but du plan.*

It is for these reasons that SERSC staff respectfully recommend to the Southeast Planning Review & Adjustment Committee, that the variance application from Ricci Archibald on behalf of Sandra Kitchen , Parking Street, (PID# 70457528), Salisbury, To reduce side yard from 4.6 metres to 3.68 metres **BE APPROVED.** / *Pour ces raisons, le personnel de la CSRSE recommande respectueusement au Comité de révision de la planification du Sud Est **D'APPROUVER** la demande de dérogation de Ricci Archibald au nom de Sandra Kitchen, situé sur la rue Parkin, (NID 70457528), à Salisbury, visant à réduire la dimension de la cour latérale de 4,6 mètres à 3,68 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.*