

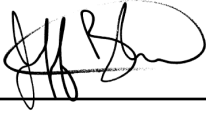
**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, May 10, 2017 / Le mercredi 10 mai, 2017

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

File number / Numéro du fichier : 17-381


From / De :



Jeff Boudreau

Development Officer / Agent
d'aménagement

Reviewed by / Révisé par :



Lori Bickford

Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

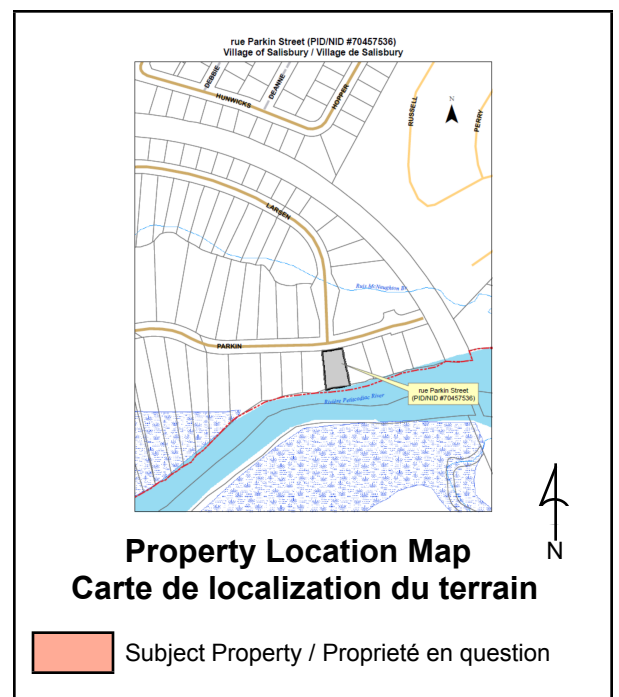
Brad Hamilton

Landowner / Propriétaire :

Brad & Christa Hamilton

Proposal / Demande :

To reduce side yard requirement from 4.6 metres to 4.05 metres. /
*Réduire les exigences en matière de cour latérale de 4,6 mètres à
4.05 mètres.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70457536

Lot Size / Grandeur du lot: 1560 sq m

Location / Endroit :

Parkin Street, Village of Salisbury / Village de Salisbury

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

Residential Use

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/ Private well

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 m² / *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 4.05 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 4.05 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 1560 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. / *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.*

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 maintain 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

SERSC staff respectfully recommend to the Southeast Planning Review & Adjustment Committee, that the variance application from Brad Hamilton, Parking Street, (PID# 70457536), Salisbury, To reduce side yard from 4.6 metres to 4.05 metres **BE APPROVED.** / *Le personnel de la CSRSE recommande respectueusement au Comité de révision de la planification du Sud Est **D'APPROUVER** la demande de dérogation de Brad Hamilton, situé sur la rue Parkin, (NID 70457536), à Salisbury, visant à réduire la dimension de la cour latérale de 4,6 mètres à 4.05 mètres.*

Note: This report was written in_ 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 et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues, la langue dans laquelle le rapport a été rédigé a préséance.*