

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**

/

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demande de dérogation

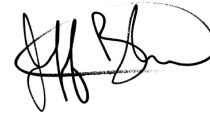
File number / Numéro du fichier 26-0057

From / De :



Patrick Gaudet
Development Officer / Agent d'aménagement

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau
Manager of Subdivision Approval / Gestionnaire
d'approbation des lotissements

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

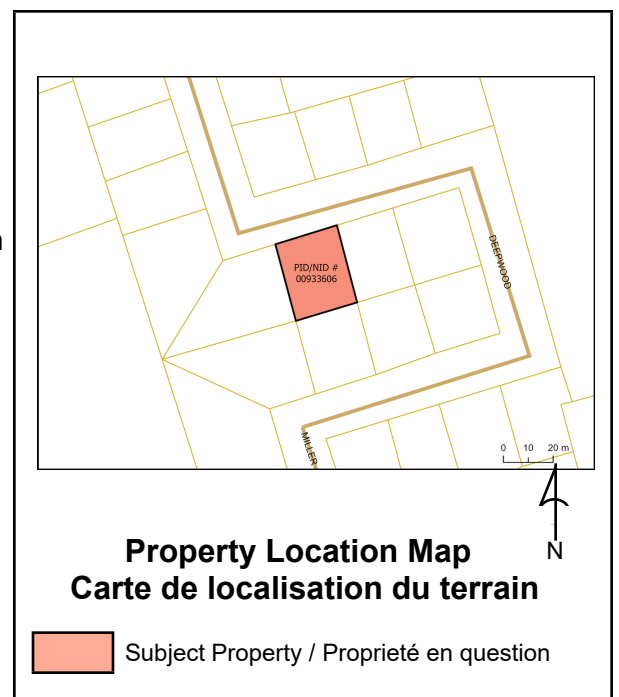
Jonathan Roberston

Landowner / Propriétaire :

Jonathan Roberston

Proposal / Demande :

Variance request to reduce a minimum side yard setback from 4.6m (15 ft) to 3.3m (11 ft). / *Demande de dérogation pour réduire une marge de retrait minimum de la cour latérale de 4.6m (15 pieds) à 3.3m (11 pieds).*



Site Information / Information du site

PID / NID: 00933606

Lot Size / Grandeur du lot: 743 m²

Location / Endroit :

16 Deepwood Avenue, Town of Salisbury / Village de Salisbury

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

Residential Serviced (RS)

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

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding Zoning: / *Zonage environnant:* Residential Serviced (RS), Community Use (CU), Rural Area (RA) / *Résidentielle Services (RS), Usage Communautaire (CU), Zone Rurale (RA)*

Surrounding uses: / *Usages avoisinants:* Single-Unit Dwellings, Vacant Lots, Special Care Home / *Maisons unifamiliales, lots vacants, foyer de soins spéciaux*

Municipal Servicing / Services municipaux:

Public Sewer / *Égout public*

Access-Egress / Accès/Sortie :

Deepwood Avenue

Policies / Politiques

Town of Salisbury Municipal Plan No. 16 / *Plan Municipal de la Ville de Salisbury N. 16*

* Please note that the Town of Salisbury Municipal Plan was adopted in English only and there is no official translation of the regulation. In the event of discrepancies between the two languages, the English version prevails. / *Veillez noter que le le Plan Municipal de la ville de Salisbury a été adopté en anglais, et qu'il n'existe aucune traduction officielle du règlement. S'il y a des écarts entre les deux langues, la version anglaise l'emporte sur la version française.*

Section 3 - Serviceable Boundary / Limite de services

3.1 It is policy that the Town shall maintain a Serviceable Boundary for the purpose of directing and managing various forms of development, as depicted on the Boundary and Servicing Map (Schedule B). Within the Serviceable Boundary no development permit shall be issued except where the proposed development connects to the municipal sewerage system and public roads, unless provided elsewhere in this Plan. / *La Municipalité a pour principe de maintenir une limite de service afin d'orienter et de gérer diverses formes d'aménagement, comme l'indique la carte des limites et des services (annexe B). À l'intérieur de la limite de service, aucun permis d'aménagement ne sera délivré, sauf si l'aménagement proposé est raccordé au réseau d'égouts municipal et aux routes publiques, à moins qu'il n'en soit disposé autrement dans le présent plan.*

3.2 It is a policy of Council to designate the lands within the Serviceable Boundary for institutional, residential, commercial, and industrial uses. Agricultural uses shall not be permitted within the Serviceable Boundary. / *Le Conseil a pour principe de réserver les terrains situés à l'intérieur des limites du territoire desservi à des usages institutionnels, résidentiels, commerciaux et industriels. Les usages agricoles ne sont pas autorisés à l'intérieur des limites du territoire desservi.*

3.3 It is a policy of Council to encourage an orderly and cost-effective approach to development by encouraging development to take place within the Serviceable Boundary in the following manner: / *Le Conseil a pour principe d'encourager une approche ordonnée et économique du développement en favorisant celui-ci à l'intérieur des limites du territoire desservi, de la manière suivante :*

c) directing new developments within the existing piped serviced areas; / *diriger les nouveaux développements dans les zones déjà raccordées au réseau de distribution ;*

e) directing new residential development adjacent to existing development. / *orienter les nouveaux développements résidentiels à proximité des développements existants.*

3.5 It is a policy of Council to establish setbacks that incorporate the Provincial Water Well Regulation and allow for unobstructed access to wells. / *Le Conseil a pour principe d'établir des marges de recul qui tiennent compte du règlement provincial sur les puits d'eau et permettent un accès sans obstruction aux puits.*

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

Town of Salisbury Zoning By-Law No. 17 / *Arrêté de la Ville de Salisbury No.16*

* Please note that the Town of Salisbury Zoning By-Law was adopted in English only and there is no official translation of the regulation. In the event of discrepancies between the two languages, the English version prevails. / *Veillez noter que le l'Arrêté de zonage de la ville de Salisbury a été adopté en anglais, et qu'il n'existe aucune traduction officielle du règlement. S'il y a des écarts entre les deux langues, la version anglaise l'emporte sur la version française.*

PART 1 - DEFINITIONS / DÉFINITIONS

Dwelling, Single Unit means a dwelling other than a mini home containing one dwelling unit. / *Habitation unifamiliale désigne un logement autre qu'une mini-maison contenant une unité d'habitation.*

Part 5 - Residential Services (RS) Zone / *Résidentielle Services (RS) Zone*

5.1 Permitted Use / *Usages Permis*

Any land, building or structure may be used for the purpose of, and for no other purpose: / *Tout terrain, bâtiment ou structure peut être utilisé aux fins de, et à aucune autre fin :*

a) One of the following main uses: / *Un des usages suivant:*

i) single unit dwelling / *Habitation unifamiliale*

5.2 Zone Requirements / *Exigences relatives à la zone*

b) Notwithstanding subsection a), the following zoning requirements shall apply to buildings and structures on existing undersized lots at the time of enactment of this By-law: / *Nonobstant le paragraphe a), les exigences de zonage suivantes s'appliquent aux bâtiments et aux structures situés sur des lots existants de dimensions sous-dimensionné au moment de l'adoption du présent arrêté :*

For Single and Two Unit Dwellings within the Residential Services (RS) Zone - Well Front Yard: / *Pour les habitations unifamiliales et bifamiliales dans la zone Services résidentiels (RS) – desservie par un puits dans la cour avant :*

Minimum Front or Flankage Yard / *Cour avant ou de flanc réglementaire: 12m (39.3 ft/pi)*

Minimum Rear Yard / *Cour arrière requise: 7.6m (25 ft/pi)*

Minimum Side Yard: / *Cour latérale requise: 2.5m / 1.2m (8.2 ft/pi / 4 ft/pi)*

For Single and Two Unit Dwellings within the Residential Services (RS) Zone - Well Rear Yard: / *Pour les habitations unifamiliales et bifamiliales dans la zone Services résidentiels (RS) – desservie par un puits dans la cour arrière:*

Minimum Front or Flankage Yard / *Cour avant ou de flanc réglementaire: 5m (16.4 ft/pi)*

Minimum Rear Yard / *Cour arrière requise: 7.6m (25 ft/pi)*

Minimum Side Yard / *Cour latérale requise: 4.6m / 1.2m (15 ft/pi / 4 ft/pi)*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

This request was discussed amongst SERSC planning and development staff. / *Cette demande a été discutée entre le personnel de planification et d'aménagement de la CSRSE.*

Staff of the Town of Salisbury was consulted regarding this development. Correspondence can be found in the schedules. / *Le personnel de la Ville de Salisbury a été consulté concernant à ce développement. La correspondance se trouve dans les annexes.*

In regards to the subject variance: / *En ce qui concerne la dérogation en question:*

“In any event, the Town would be comfortable with the variance given the confirmation received from the well driller (thank you for doing that!). The Town is in agreement with the proposed condition of maintaining unobstructed access for that side-yard to ensure access.”

In regards to the sewer servicing: / *En ce qui concerne le service d'égout:*

“In Hilltop Phase 3, this area, we generally also look at the servicing, as there are some odd locations of the sewer lines up there. In this case, however, the sewer line runs along Deepwood, in front of the property, so there should be no concerns there.”

Discussion

An application was received by the Southeast Regional Service Commission for the construction of a new single-unit dwelling on the property identified as PID 01065598. The subject lot was created in 1983 through the registration of Subdivision Plan No. 13963 and is identified as lot 78-13. The property has a lot size of 743 m² (7997 ft²) and a width of 24.3m (80 ft). It is considered an undersized lot, as it is below the current minimum requirements of 1207.7 m² (12 999 ft²) in size and 30.5m (100 ft) in width. / *Une demande a été reçue par la Commission de services régionaux du Sud-Est pour la construction d'une nouvelle résidence unifamiliale sur la propriété identifiée sous le NID 01065598. Le lot en question a été créé en 1983 lors de l'enregistrement du Plan de lotissement no 13963 et est identifié comme le lot 78-13. La propriété possède une superficie de 743 m² (7 997 pi²) et une largeur de 24,3 m (80 pi). Il s'agit d'un lot considéré comme sous-dimensionné, étant inférieur aux exigences minimales actuelles de 1 207,7 m² (12 999 pi²) en superficie et de 30,5 m (100 pi) en largeur.*

The lot is zoned Residential Serviced (RS) and is serviced by public sewer. Section 5.2 b) of The Town of Salisbury By-Law No. 17 identifies the required setbacks within this zone dependant on the location of the private water well on the property, whether situated in the front or rear yard. To better accommodate the proposed dwelling in accordance with the applicable setbacks, the applicant proposes to locate the private water well to be located in the rear yard, as this configuration provides greater usable lot depth for development. / *Le lot est zoné Résidentiel Desservi (RS) et est raccordé au réseau d'égout public. L'article 5.2 b) de l'Arrêté no 17 de la ville de Salisbury précise les marges de recul requises dans cette zone, varient selon l'emplacement du puits privé sur la propriété, soit situé dans la cour avant ou arrière. Afin de mieux accommoder la résidence proposée conformément aux marges de recul applicables, le demandeur propose de situer le puits privé dans la cour arrière, car cette configuration offre une plus grande profondeur utilisable du lot pour le développement.*

All required setbacks are being met, with the exception of one side yard, where a minimum of 4.6 m (15 ft) is required and 3.3 m (11 ft) is proposed. As such, the applicant is requesting a variance to reduce the minimum side yard setback from 4.6m (15 ft) to 3.3m (11 ft). / *Toutes les marges de recul requises sont respectées, à l'exception d'une marge latérale, où un minimum de 4,6 m (15 pi) est requis et 3,3 m (11 pi) est proposé. Le demandeur sollicite donc une dérogation afin de réduire la marge latérale minimale de 4,6 m (15 pi) à 3,3 m (11 pi).*

The site plan of the proposal can be found in the schedules. / *Le plan de site de la proposition figure dans les annexes.*

Each variance request must be evaluated on a case-by-case basis, taking into consideration the specific context of the lot and its surroundings. In assessing a variance application, the Community Planning Act outlines the following criteria: / *Chaque demande de dérogation doit être évaluée au cas par cas, en tenant compte du contexte spécifique du lot et de son environnement. Lors de l'évaluation d'une demande de dérogation, la Loi sur l'urbanisme communautaire prévoit les critères suivants :*

Is it within the intent of the By-Law and Municipal Plan? / Est-ce conforme à l'intention de l'Arrêté et du Plan Municipal

The intent of the required 4.6m (15 ft) side yard setback, in the case where the private water well is located in the rear yard, is to ensure sufficient space for the installation and ongoing maintenance of the well. / *L'objectif de la marge latérale requise de 4,6 m (15 pi), lorsque le puits privé est situé dans la cour arrière, est d'assurer un espace suffisant pour l'installation et l'entretien du puits.*

As part of the variance analysis, staff consulted with a local water well installer to verify the width necessary for the installation and maintenance of a well. It was advised that a typical tandem truck equipped with drilling equipment measures approximately 8 ft in width, and that an unobstructed access width of 11 ft to the rear yard is sufficient to accommodate both the initial installation and future maintenance. / *Dans le cadre de l'analyse de la dérogation, le personnel a consulté un installateur local*

de puits pour vérifier la largeur nécessaire à l'installation et à l'entretien du puits. Il a été précisé qu'un camion tandem typique équipé de matériel de forage mesure environ 8 pi de largeur et qu'un accès de 11 pi vers la cour arrière est suffisant pour permettre à la fois l'installation initiale et l'entretien futur du puits.

Furthermore, the applicant has indicated that the private well will be installed prior to the construction of the dwelling. During staff's site visit, the property was observed to be relatively flat in topography, and no site constraints were identified that would impede the use of the subject side yard as access to the rear yard. / *De plus, le demandeur a indiqué que le puits privé sera installé avant la construction de la résidence. Lors de la visite du site par le personnel, le terrain a été observé comme étant relativement plat, et aucune contrainte du site n'a été identifiée pouvant empêcher l'utilisation de la marge latérale comme accès à la cour arrière.*

In order to maintain the intent of this side yard setback, staff recommend that a condition be added to the variance requiring that a minimum 11 ft wide unobstructed access be maintained along the side yard to facilitate access to the private water well. / *Afin de maintenir l'objectif de cette marge latérale, le personnel recommande qu'une condition soit ajoutée à la dérogation, exigeant le maintien d'un accès dégagé d'au moins 11 pi de large le long de la marge latérale pour faciliter l'accès au puits privé.*

Is it reasonable? / Est-ce raisonnable ?

The variance request of 4.6m (15 ft) to 3.3m (11 ft) represents a reduction of 28%. Considering the context of the existing lot being undersized, that the intent of the regulation is not being compromised, and that the proposed setback also complies with the Building Code's special separation requirements, staff is of the opinion that the requested variance is reasonable. / *La demande de dérogation, réduisant la marge latérale de 4,6 m (15 pi) à 3,3 m (11 pi), représente une réduction de 28%. Compte tenu du contexte d'un lot existant sous-dimensionné, du maintien de l'intention de la réglementation et de la conformité de la marge proposée aux exigences particulières de séparation du Code du bâtiment, le personnel est d'avis que la dérogation demandée est raisonnable.*

Is it desirable for the development of the property? / Est-ce souhaitable pour le développement de la propriété ?

The proposed variance allows for the development of a modest sized single-unit dwelling on an existing undersized Residential Serviced vacant lot, while maintaining access to its private water well. Staff is of the opinion that the requested variance is desirable for the development of the property. / *La dérogation proposée permet la construction d'une résidence unifamiliale de taille modeste sur un lot vacant Résidentiel Desservi sous-dimensionné, tout en maintenant l'accès au puits privé. Le personnel est d'avis que la dérogation demandée est souhaitable pour le développement de la propriété.*

Public Notice / Avis public

Public Notice has been circulated to neighbouring landowners within 60 meters of the property on February 11, 2026. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires fonciers à l'intérieur de 60 mètres de la propriété le 11 février 2026.*

Legal Authority / Autorité légale

Community Planning Act / *Loi sur l'urbanisme*

Making of zoning by-law / Prise de l'arrêté de zonage

53(2) For greater certainty and without limiting sub-section (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 / *53(2) 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 / *a) 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, / *(v) 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,*

Variances from zoning by-law / Dérogations à l'arrêté de zonage

55(1) Subject to the terms and conditions it considers fit, the advisory committee or regional service commission may permit / *55(1) 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. / *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.*

Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee **APPROVES** the variance request made by Jonathan Robertson to reduce the minimum side yard setback from 4.6m (15 ft) to 3.3m (11 ft) with the following condition: / *Le personnel recommande que le Comité de révision de la planification du Sud Est approuve la demande de Jonathan Robertson visant à réduire une marge de retrait minimum de la cour latérale de 4.6m (15 pieds) à 3.3m (11 pieds) avec la condition suivante:*

1. That a minimum 3.3m (11 ft) wide unobstructed access be maintained along the side yard to facilitate access to the private water well. / *Qu'un accès dégagé d'au moins 3,3 m (11 pi) de large doit être maintenu le long de la cour latérale afin de faciliter l'accès au puits d'eau privé.*

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 Map / Map de localisation



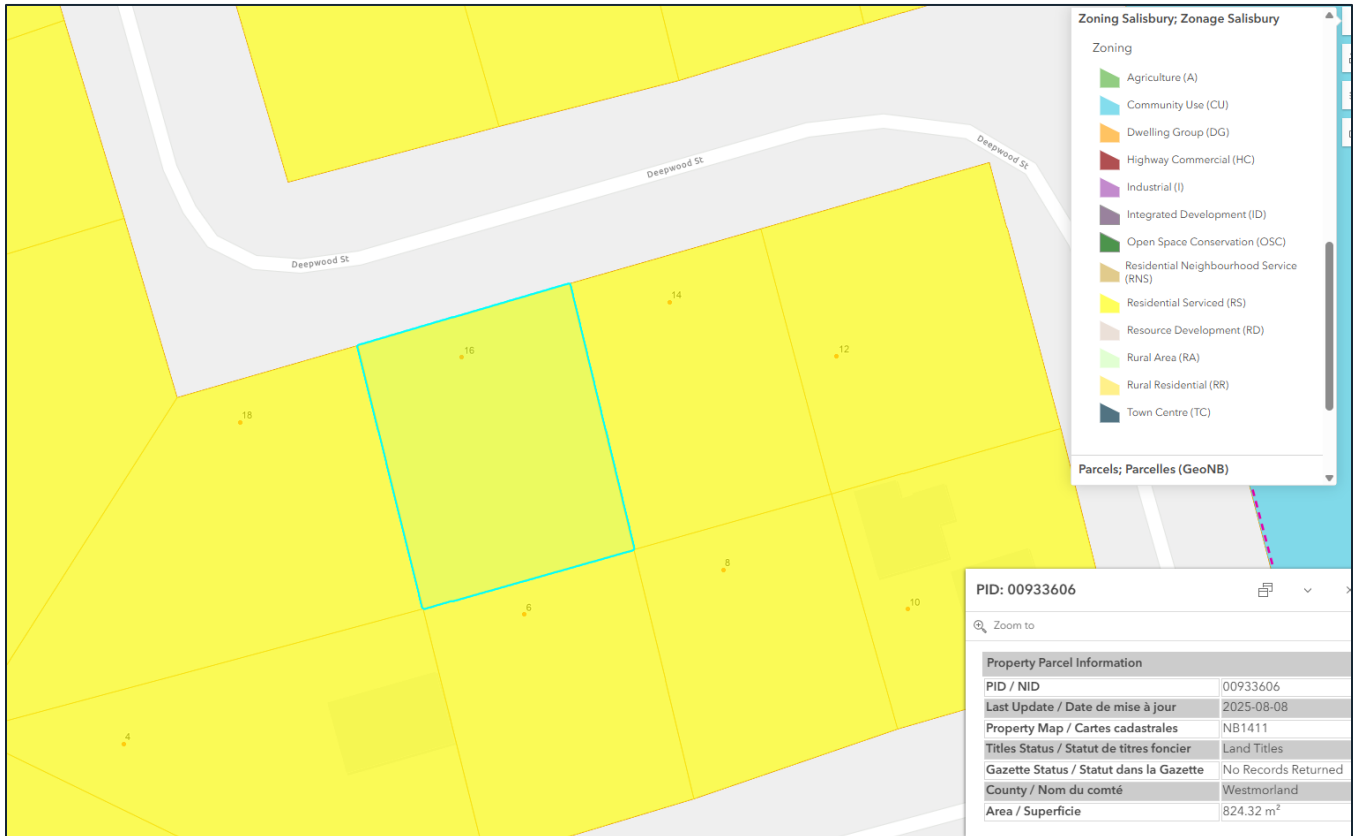
Main / Principal
1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 238-5386

Shediac
815A rue Bombardier Street
Shediac, NB E4P 1H9
(506) 533-3637

Tantramar
112C rue Main Street
Sackville, NB E4L 0C3
(506) 364-4701

Riverview
Operations Centre d'opérations
300 rue Robertson Street
Riverview, NB E1B 0T8
(506) 382-3574

Zoning / Zonage



Residential Serviced (RS) / Résidentielle Services (RS)

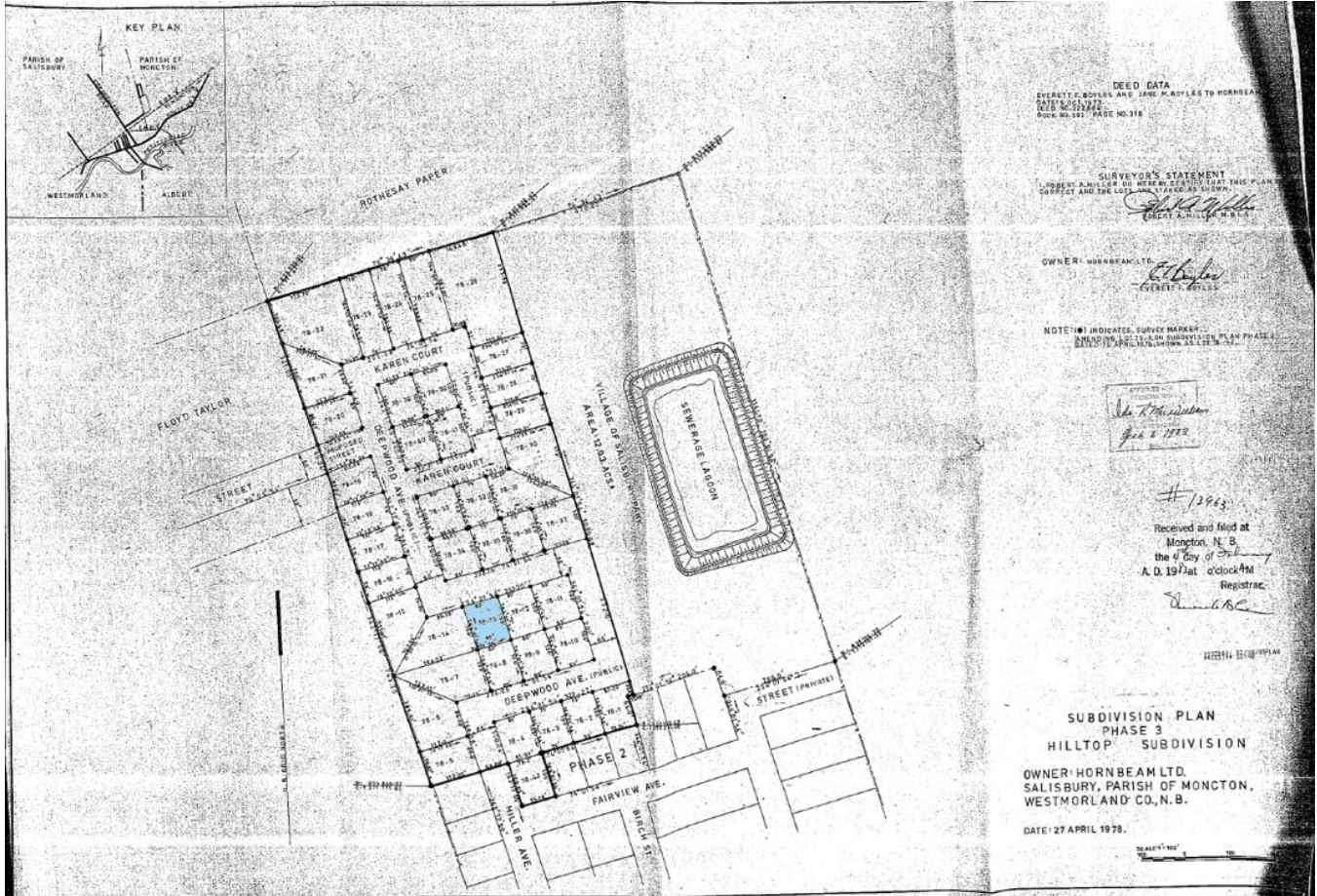
Main / Principal
 1234 rue Main Street, Suite 200
 Moncton, NB E1C 1H7
 (506) 238-5386

Shediac
 815A rue Bombardier Street
 Shediac, NB E4P 1H9
 (506) 533-3637

Tantramar
 112C rue Main Street
 Sackville, NB E4L 0C3
 (506) 364-4701

Riverview
 Operations Centre d'opérations
 300 rue Robertson Street
 Riverview, NB E1B 0T8
 (506) 382-3574

Registered Subdivision Plan No. 13963 (1982) creating Lot 78-13 / Plan de lotissement no 13963 enregistré en 1982 créant le lot 78-13



Main / Principal
1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 238-5386

Shediac
815A rue Bombardier Street
Shediac, NB E4P 1H9
(506) 533-3637

Tantramar
112C rue Main Street
Sackville, NB E4L 0C3
(506) 364-4701

Riverview
Operations Centre d'opérations
300 rue Robertson Street
Riverview, NB E1B 0T8
(506) 382-3574

Site photo / Photo du site – PID/NID 00933606 – Lot 78-13 shown on Subdivision Plan No. 13963 (1982) / Lot 78-13 sur le Plan de lotissement no 13963 (1982)



Photos taken on February 9, 2026 / Photos prise le 9 février 2026

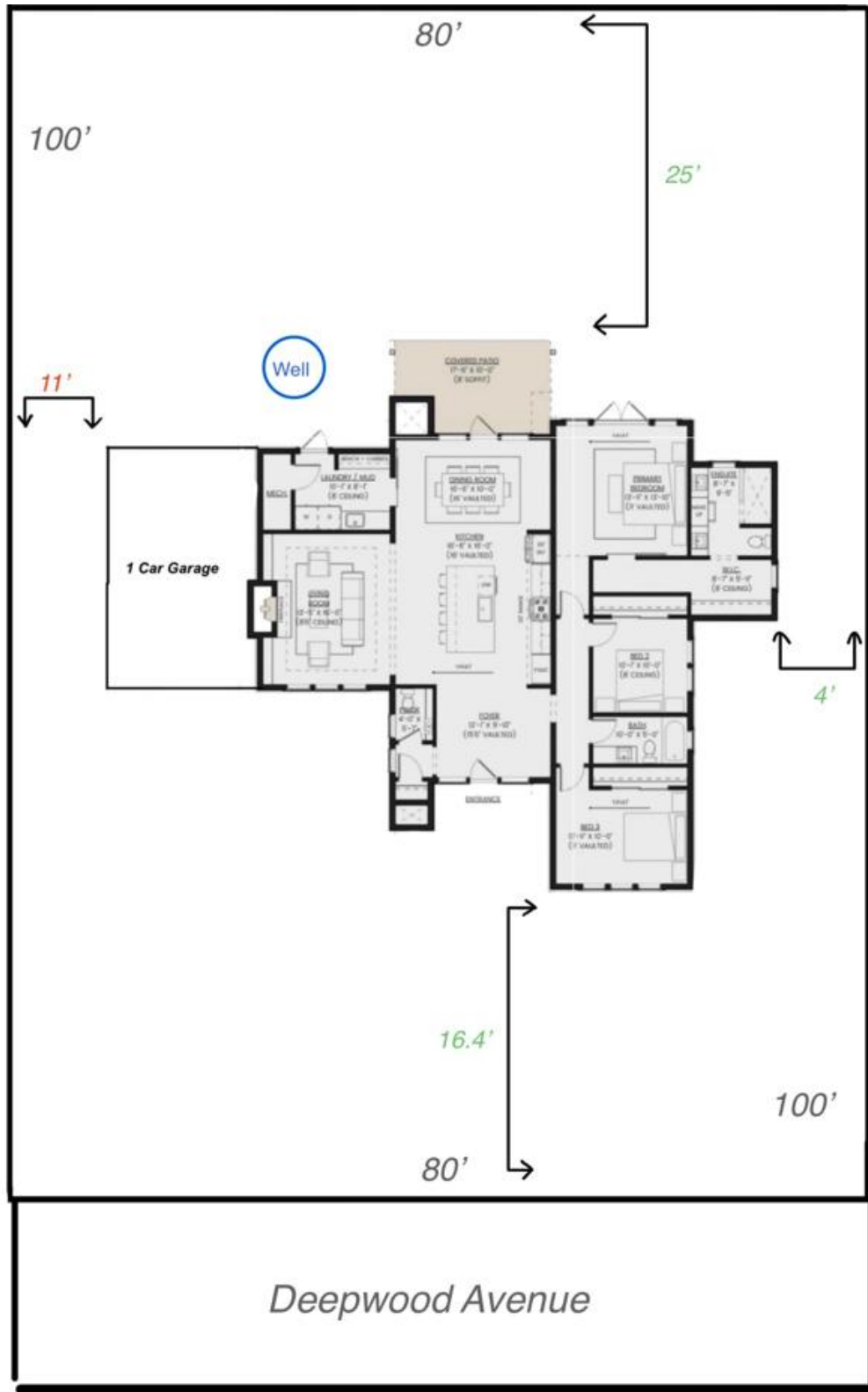
Main / Principal
1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 238-5386

Shediac
815A rue Bombardier Street
Shediac, NB E4P 1H9
(506) 533-3637

Tantramar
112C rue Main Street
Sackville, NB E4L 0C3
(506) 364-4701

Riverview
Operations Centre d'opérations
300 rue Robertson Street
Riverview, NB E1B 0T8
(506) 382-3574

Site Plan / Plan de site



Main / Principal
 1234 rue Main Street, Suite 200
 Moncton, NB E1C 1H7
 (506) 238-5386

Shediac
 815A rue Bombardier Street
 Shediac, NB E4P 1H9
 (506) 533-3637

Tantramar
 112C rue Main Street
 Sackville, NB E4L 0C3
 (506) 364-4701

Riverview
 Operations Centre d'opérations
 300 rue Robertson Street
 Riverview, NB E1B 0T8
 (506) 382-3574

Applicant Letter Regarding Variance Application / Lettre du requérant concernant la demande de dérogation

Dear Members of the Planning Advisory Committee,

I am writing to request a variance from the side yard setback requirements applicable to my property in Salisbury, an existing undersized Residential Neighbourhood Service (RNS) zoned lot measuring 80 feet wide by 100 feet deep.

Proposed Development

- Use: Single-unit dwelling
- Building footprint: 65 ft wide × 58 ft deep
- Lot coverage, height, and front and rear yard setbacks: Fully compliant with the Zoning By-law

The only relief requested relates to the one side yard setback: requesting a 4 ft variance from 15 ft to 11 ft. Which cannot be met due to the physical constraints of the lot.

Need for the Variance

The subject lot was legally created prior to the enactment of current zoning standards and does not provide sufficient width to accommodate both the required 15 ft side yard and 4 ft side yard while permitting a reasonably sized single-family dwelling.

Strict application of these setbacks would effectively sterilize the lot or require a dwelling of a size and configuration that is no longer practical or consistent with modern residential standards.

Why the Design Cannot Be Reasonably Altered

The attached floor plan represents a minimum functional layout, not an oversized or excessive design. Further reduction of the building depth would result in:

- Loss of functional room dimensions below reasonable residential standards
- Compromised circulation and inefficient interior layout
- Elimination or severe reduction of essential spaces such as bedrooms, bathrooms, laundry, and mechanical areas
- A design that is materially inferior without achieving a meaningful planning outcome

These are not cosmetic changes; they would fundamentally undermine the usability of the dwelling.

Planning Merit

- The proposal maintains low density and introduces no additional dwelling units
- The scale and form are consistent with surrounding single-family homes
- Front & rear yard setbacks, height, and lot coverage comply fully with the By-law
- The requested variance is limited in scope and directly attributable to lot width constraints, not overdevelopment

Granting the variance would allow reasonable residential use of an existing undersized lot while remaining consistent with the intent of the zoning by-law.

Conclusion

I respectfully submit that the requested variance for the front and rear yard setbacks is minor, appropriate, and necessary to permit reasonable development of this property. Approval would not create negative impacts on neighbouring properties and would support orderly residential development within the community.

Thank you for your consideration.

Jonathan Robertson