

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, March 23, 2022 / Le mercredi 23 mars, 2022

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Conditional Use / Usages Conditionnel

File number / Numéro du fichier 22-0288


From / De :



Justin Grift

Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Lori Bickford

Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

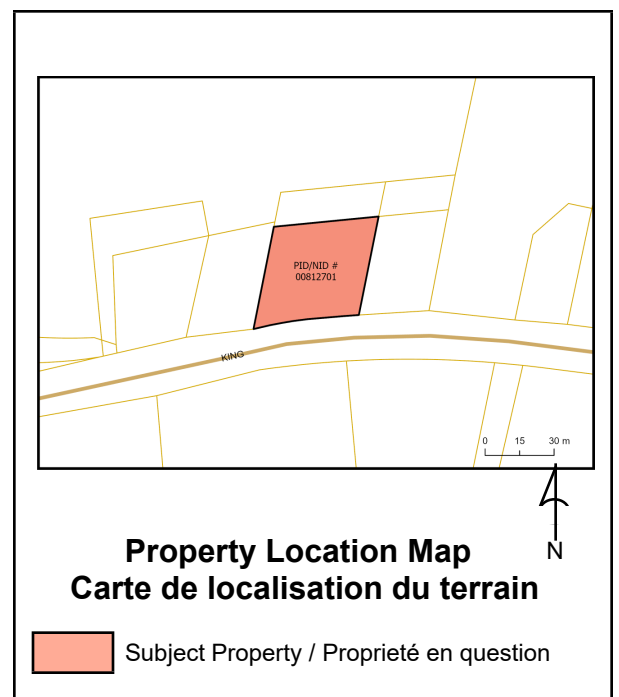
Karl Waldow Waldow Farms LTD

Landowner / Propriétaire :

Karl Waldow Waldow Farms LTD

Proposal / Demande :

To approve a mini home at 45 King Street, subject to terms and conditions. / *Pour approuver une mini maison à 45, rue King, sous réserve des modalités et conditions.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 00812701

Lot Size / Grandeur du lot: 2090 sq.m.

Location / Endroit :

45 King Street, Village of Petitcodiac / Village de Petitcodiac

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

Residential

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding Use / Usage des environs : Residential, industrial / *Résidentiel, industriel*

Surrounding Zoning / Zonage des environs : Residential (R), Industrial (I), Rural Area (RA) / *Résidentielle (R), Industrielle (I), Rurale (RA)*

Municipal Servicing / Services municipaux:

Public sewer from the Village of Petitcodiac / *Égout publique du Village de Petitcodiac*

Access-Egress / Accès/Sortie :

King Street

Policies / Politiques

VILLAGE OF PETITCODIAC RURAL PLAN BY-LAW NO. 60 / PLAN RURAL DU VILLAGE DE PETITCODIAC ARRÊTÉ 60

Part B - Section 2.0: Policies and Proposals / Partie B - Article 2.0 : Principes et propositions

2.1 Residential / Résidentielle

Policy / Principe 1: It is policy to encourage residential development within the capacity of existing or planned municipal infrastructure. / *Il est établi comme principe d'encourager l'aménagement résidentiel selon les moyens de l'infrastructure municipale existante ou prévue.*

Policy / Principe 2: It is 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 Petittcodiac throughout their lives. / *Il est établi comme principe d'assurer la disposition d'une grande variété de types de logement afin de répondre aux divers besoins des résidents et de permettre aux membres de la communauté de rester à Petittcodiac tout au long de leur vie.*

Proposal / Proposition 2: Furthermore, it is proposed to instruct the Committee when considering the imposition of terms and conditions to have regard for: / *En outre, il est proposé d'instruire le Comité lorsqu'il est question de la mise en place des modalités et conditions à tenir compte :*

(a) the location and access to off street parking and the design of the parking lot layout and stormwater management; / *de l'emplacement et l'accès au stationnement hors rue et la conception de la configuration du stationnement et la gestion des eaux pluviales;*

(b) the design of the proposed development in terms of: / *la conception de l'aménagement proposé en matière:*

(i) building height, / *de la hauteur du bâtiment,*

(ii) setback, / *du retrait*

(iii) building separation distances, / *des distances séparatrice des bâtiments,*

(iv) the availability of adequate water supply, and / *de la disponibilité*

suffisante de l'approvisionnement en eau,

(v) the availability and adequacy of municipal services. / *de la disponibilité et l'acceptabilité des services municipaux.*

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

VILLAGE OF PETITCODIAC RURAL PLAN BY-LAW NO. 60 / PLAN RURAL DU VILLAGE DE PETITCODIAC ARRÊTÉ 60

PART / PARTIE C - Section / Article 1.0: Definitions / Définitions

Dwelling, Mini Home: means a single unit dwelling that is pre-manufactures with a CSA number and designed to be transported to the lot as one integral unit. / *Habitation, mini maison : désigne une habitation unifamiliale préfabriquée avec un numéro CSA et désignée pour la transportation au lot comme une unité intégrale.*

PART / PARTIE C - Section / Article 3.0: General Provisions / Dispositions générales

3.27 Mini Homes / Mini maisons

Mini homes must be placed with the longest wall facing the street / *Les mini maisons doivent être situées avec le mur le plus long face à la rue*

PART / PARTIE C - Section / Article 4.0: Zoning Provisions / Dispositions de zonage

4.1 Residential (R) Zone / Zone Résidentielle (R)

4.11 No development shall be permitted nor shall any land, building or structure be used on a lot within a

Residential Zone for any purpose other than: / *Aucun aménagement ne serait autorisé, et aucun terrain, bâtiment, ou structure ne soit utilisé sur un lot à l'intérieur d'une Zone résidentielle à des fins autres que :*

(a) one of the following main uses: / *un des usages principaux suivants :*

(i) a single unit dwelling;... / *une habitation unifamiliale*

...(c) one or more of the following main uses subject to such terms and conditions as may be imposed by the Committee: / *un ou plus des usages principaux suivants assujettis aux modalités et conditions qu'impose le Comité*

(iv) a mini home / *une mini maison*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

The project was reviewed internally by SERSC staff and sent for comments to staff at the Village of Petitcodiac. / *Le projet a été révisé à l'interne par le personnel de la CSRSE et envoyé pour des commentaires au personnel du Village de Petitcodiac.*

Discussion

A permit application for a mini home at 45 King Street in Petitcodiac, was received on February 28th, 2022. The property bears PID 00812701 and is zoned Residential in the Village of Petitcodiac Rural Plan By-law No. 60. The lot has a total area of 2090 square metres and respects all the minimum lot size requirements. Upon review of the Rural Plan, staff noticed mini homes in Residential zones are subject to Terms and Conditions. Therefore, this application is required to be brought to the Planning Review and Adjustment Committee for review. / *Une demande de permis pour une mini maison située à 45, rue King à Petitcodiac, a été reçue le 28 février 2022. La propriété porte le NID 00812701 et est située dans la zone Résidentielle dans l'arrêté 60 du Plan rural du Village de Petitcodiac. Le lot a une superficie totale de 2090 mètres carrés et respecte toutes les exigences de taille pour un lot. Après l'examen du Plan rural, le personnel a remarqué que les mini maisons dans des zones Résidentielles sont soumises aux modalités et conditions. Donc, cette demande nécessite à être présentée au Comité de révision de la planification aux fins d'examen.*

According to Section 3.27 in the Petitcodiac Rural Plan, the only provision for mini homes is for their long wall to face the street. The applicant was made aware of this upon their application and provided a site plan showing this provision would be respected. There are no other provisions regarding mini homes in the residential zones or in the Petitcodiac Rural Plan. For reassurance, Staff also shared the site and floor plans of the mini home to Village staff, who did not have any concerns or wish to add any other conditions. / *Selon l'Article 3.27 dans le Plan rural du Village de Petitcodiac, la seule disposition pour des mini maisons est que leur mur le plus long fait face à la rue. Le requérant était mis au courant de cette disposition dès leur demande et a donné un plan du site montrant que cette disposition sera respectée. Il n'existe aucune autre disposition concernant les mini maisons dans des zones résidentielles ou dans le plan rural du Village de Petitcodiac. Pour obtenir des assurances, le personnel a également partagé les plans d'étages et de site au personnel du Village qui n'avait aucune préoccupation et ne souhaitait pas ajouter d'autres conditions.*

The Rural Plan does contain a proposal which directs the Committee at items they should review as part of a processing terms and conditions. As this is a mini home the height of the structure is inkeeping with the surrounding neighbourhood, it meets the setback requirements and building separation distance and as this is a single dwelling there is adequate water and sewer available. / *Le Plan rural contient une proposition qui dirige le Comité aux points qu'il doit examiner afin de traiter les modalités et conditions. Cette mini maison conforme au quartier avoisinant par rapport à sa hauteur et sa structure, elle répond aux exigences de retrait et distance de séparation entre les bâtiments, et elle est une habitation unifamiliale. De ce fait, il y a assez d'eau et d'égouts disponibles.*

Therefore, with the proposed development respecting all provisions in the Rural Plan and aligning with several of its policies, such as encouraging a broad range of housing types to meet the diverse needs of

their residents, Staff is confident the proposed mini home fits within the purpose and general intent of the Rural Plan. / *Donc, puisque l'aménagement proposé respecte toutes les dispositions dans le Plan rural et s'alignent avec plusieurs de ses principes, tels que l'encouragement d'un large éventail de logements afin de répondre aux nombreux besoins des résidents, le personnel est d'avis que la mini maison proposée correspond à l'objectif et l'intention générale du Plan rural.*

Public Notice / Avis public

Notice was sent to land owners within 60 metres of the subject property on March 9, 2022. / *Un avis a été envoyé le 9 mars 2022, aux propriétaires des lots dans avoisinantes de 60 mètres de la propriété en question.*

Legal Authority / Autorité légale

VILLAGE OF PETITCODIAC RURAL PLAN BY-LAW NO. 60 / PLAN RURAL DU VILLAGE DE PETITCODIAC ARRÊTÉ 60

The rural plan lists a mini home as a permitted use subject to terms and conditions imposed by the Planning Review and Adjustment Committee. The Village receives this authority from the Community Planning Act. / *Le plan rural énumère une mini maison comme usage permis assujetti aux modalités et conditions imposées par le Comité de révision de la planification. Le Village reçoit son autorité de la Loi sur l'urbanisme.*

Community Planning Act 2017, c. 19 / Loi sur l'urbanisme 2017, ch. 19

53(3) In prescribing the purpose for which land, buildings and structures in a zone may be used, a zoning by-law may: / *En prescrivant les fins auxquelles des terrains, des bâtiments et des constructions dans une zone quelconque peuvent être affectés, l'arrêté de zonage peut prévoir l'une quelconque des dispositions suivantes :*

(c) prescribe particular purposes / *y désigner des fins particulières :*

(i) in respect of which the advisory committee or regional service commission, subject to subsection (5), may impose terms and conditions, and / *pour lesquelles le comité consultatif ou la commission de services régionaux peut, sous réserve du paragraphe (5), imposer des modalités et des conditions,*

(ii) that may be prohibited by the advisory committee or regional service commission if compliance with the terms and conditions imposed under subparagraph (i) cannot reasonably be expected. / *que peuvent interdire le comité consultatif ou la commission de services régionaux lorsqu'il apparaît raisonnable de s'attendre qu'il ne sera pas satisfait aux modalités et aux conditions imposées en vertu du sous-alinéa (i).*

The Act also provides parameters for the PRAC when imposing conditions: / *La loi fournit également des paramètres pour le PRAC lorsqu'il impose des conditions :*

53(4) Terms and conditions imposed under paragraph (3)(c) shall be limited to those considered necessary by the advisory committee or regional service commission to protect: / *Les modalités et les conditions imposées en vertu de l'alinéa (3)c) se limitent à celles que le comité consultatif ou la commission de services régionaux juge nécessaires pour protéger :*

(a) properties within the zone or in abutting zones, or / *soit les biens situés dans la zone ou dans des zones y attenantes;*

(b) the health, safety and welfare of the general public. / *soit la santé, la sécurité et le bien-être du grand public.*

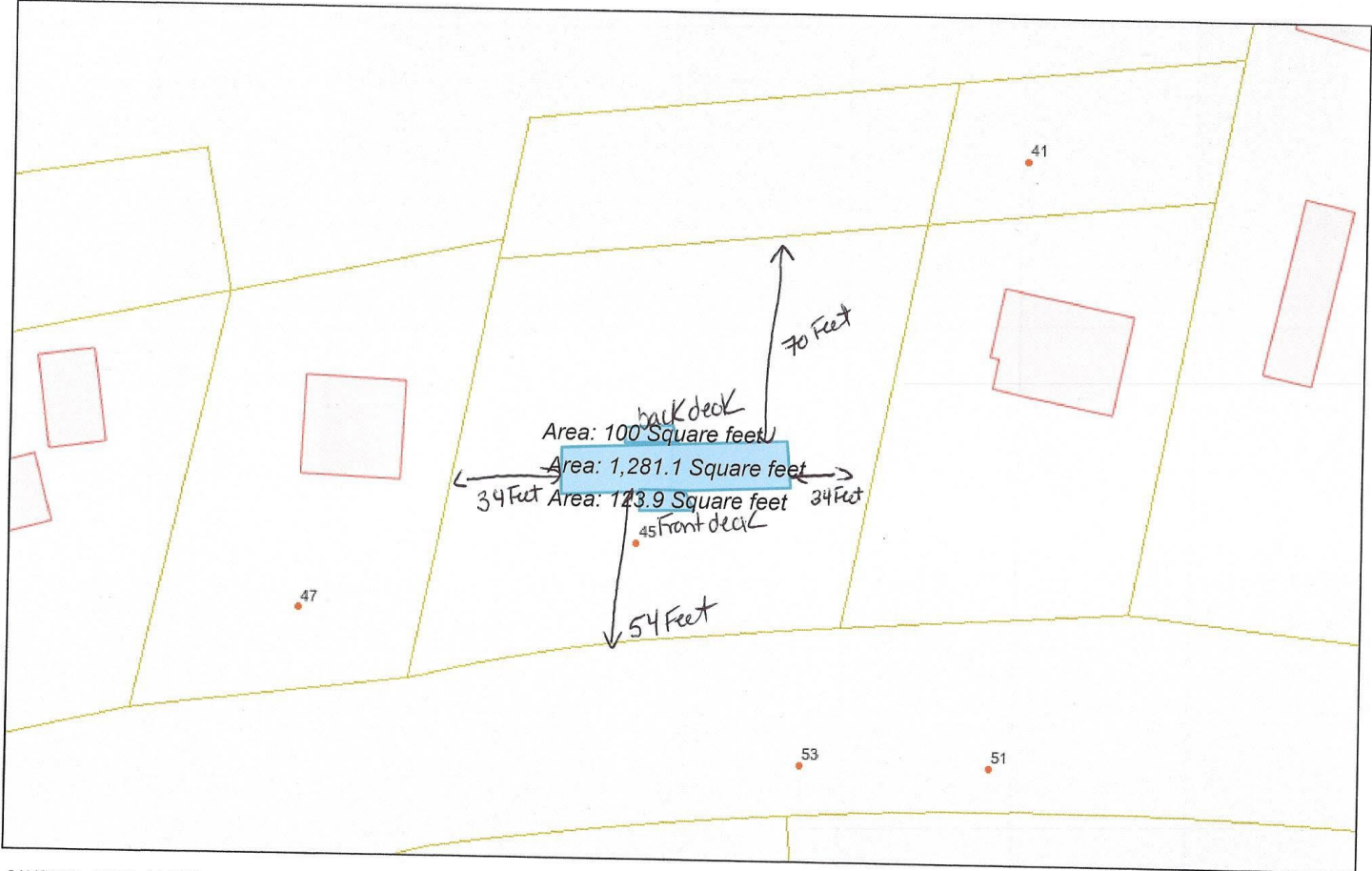
Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends the Southeast Planning Review and Adjustment Committee to approve the conditional use application for a mini home subject to the following conditions: / *Le personnel recommande respectueusement au Comité de révision et d'ajustement de l'aménagement du Sud-Est d'approuver la demande d'utilisation conditionnelle d'une maison mini sous réserve des conditions suivantes :*

1. That opaque skirting be placed around the entire perimeter of the mini home to conceal the undercarriage and supporting structure. / *Qu'une plinthe opaque soit placée autour du périmètre en entier de la mini maison afin de cacher le châssis porteur et la structure d'appui.*
2. That the development meets and conforms with the provided site plan, specifically the longest wall of the mini home must face King Street. / *Que l'aménagement respecte et conforme avec le plan du terrain fourni, particulièrement que le côté le plus long de la maison mini fait face à la rue King.*

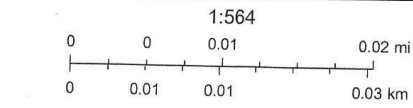
Note: This report was written in english and translated to a bilingual document. Where a conflict exists between the two languages, the language the report was written shall prevail. / **Note:** *ce rapport a été rédigé en anglais et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues,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

GeoNB Map Viewer



3/1/2022, 12:30:11 PM

- Override 1
- parcels
- Buildings
- Large Scale / Grande échelle
- Civic Addresses
- Year of Photography



Department of Environment and Local Government/Ministère de

This map is a graphical representation which approximates the size, configuration and location of features. This map is not intended to be used for legal descriptions or to calculate exact dimensions or area.



Main Office
 1234, rue Main Street,
 2nd floor, Unit/Unité 200
 Moncton, NB, E1C 1H7
 Tel: 506-382-5386

Beaubassin Office
 815A, rue Bombardier Street
 Shediac, NB, E4P 1H9
 Tel: 506-533-3637

Tantramar Office
 112C, rue Main Street
 Sackville, NB, E4L 0C3
 Tel: 506-364-4701

Riverview Office
 Operations Centre
 300, rue Robertson Street
 Riverview, NB, E1B 0T8
 Tel: 506-382-3574

