

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /  
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**  
Wednesday, May 25, 2022 / Le mercredi 25 mai, 2022

**Staff Report / Rapport du personnel**

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

**File number / Numéro du fichier** 22-0868

**From / De :**



Justin Grift

Planner / Urbaniste

**Reviewed by / Révisé par :**



Kirk Brewer

Planner / Urbaniste

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requéant :**

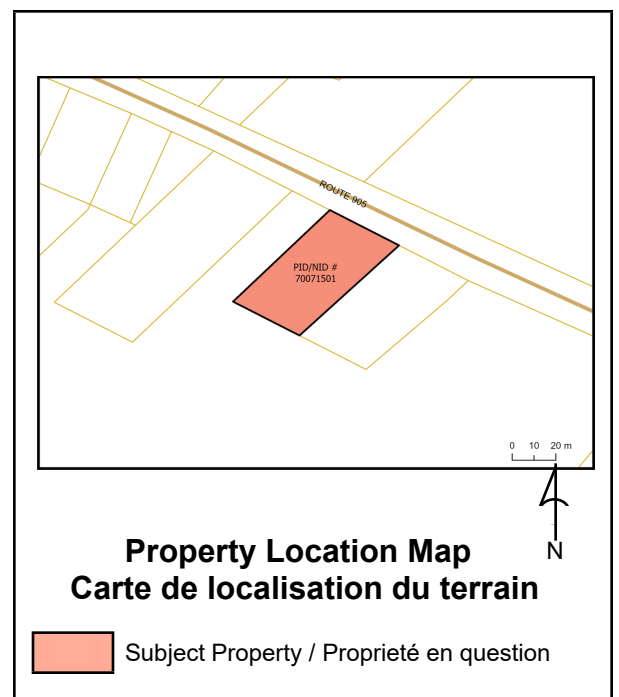
Dwayne Abbott

**Landowner / Propriétaire :**

Dwayne Abbott

**Proposal / Demande :**

To increase the maximum floor area of an accessory building from 84m<sup>2</sup> to 95m<sup>2</sup> / *Pour augmenter l'aire de plancher maximum d'un bâtiment accessoire de 84 m<sup>2</sup> à 95m<sup>2</sup>*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 70071220

**Lot Size / Grandeur du lot:** 1 acre

**Location / Endroit :**

Route 905, Village of Petiscodiac / Village de Petiscodiac

**Current Use / Usage présent :**

Residential

**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 :**

Residential, Rural Area, single unit dwellings and vacant land / *Résidentielle, Rurale, habitations unifamiliales et terres vacantes*

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

Public sewer / *Égout public*

## Access-Egress / Accès/Sortie :

Route 905

### Policies / Politiques

**Policy / Principe 1** It is policy to encourage residential development within the capacity of existing or planned municipal infrastructure. / *Il est établi comme principe de favoriser l'aménagement résidentiel en mesure de l'infrastructure municipale existante ou prévu.*

**Policy / Principe 3** It is policy to maintain and enhance the existing residential character and direct future residential development by establishing a Residential (R) Zone as shown on the attached Schedule "A" / *Il est établi comme principe de maintenir et d'augmenter le caractère résidentiel existant et de diriger l'aménagement résidentiel futur en établissant une Zone Résidentielle (R) tel que figurant à l'Annexe « A »*

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

#### 3.6 Accessory Buildings / Bâtiment accessoires

(c) no accessory building or structure in any residential zone shall: / *dans une zone résidentielle, aucun bâtiment accessoire ne dépassera:*

- (i) exceed 4.6 metres in height; or / *4,6 mètres en hauteur; ou*
- (ii) **exceed 84 square metres in area.** / *84 mètres carrés en superficie.*

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

Staff consulted internally and requested comments from Village administration. No concerns were raised. / *Le personnel a consulté en interne et a sollicité des commentaires de l'administration du Village. Aucune préoccupation n'a été soulevée.*

### Discussion

The subject property comprises two PIDs (70071501 and 70071220) located along Route 905 near the Village limit. Per rural plan policy, properties with access to the village's sewer system are zoned Residential in order to maximize development that makes use of public infrastructure. / *La propriété en question comprend deux NID (70071501 et 70071220) situés au long de la Route 905 près de la limite du Village. Selon les principes du Plan rural, les propriétés ayant un accès au système d'égouts du Village sont situées dans la zone Résidentielle afin de maximiser l'aménagement qui utilise l'infrastructure publique.*

Generally speaking, most residential properties are located in the village centre and tend to be smaller with buildings closer together. Accessory buildings in the Residential zone are limited to 84m<sup>2</sup> in size (904 square feet). The size limitation is to reflect the more compact development patterns and prevent overcrowding of buildings and overdevelopment of smaller lots. / *De manière générale, la majorité des propriétés résidentielles sont situées au centre du village et ont tendance à être plus petites avec les bâtiments plus rapprochés. Les bâtiments accessoires dans la Zone Résidentielle sont limités à 84 m<sup>2</sup> en taille (904 pieds carrés). La limite de taille est afin de refléter les tendances d'aménagement plus compactes et de prévenir l'entassement des bâtiments et le surdéveloppement des lots plus petits.*

The property in question, though serviced by municipal sewer, is approximately one acre and is located on the village fringe away from the core. The surrounding properties are similarly large and more rural in character despite the Residential zoning. The proposed garage size exceeds the maximum allowable size by 11m<sup>2</sup> (118 square feet), which is an increase of 13%. On a property this size in this location, the proposed increase does not represent a significant deviation from the requirements and should not be

perceptible from the road./ *La propriété en question, même si elle est desservie par l'égout municipal, est environ une acre et est située en dehors du centre du village. Les propriétés adjacentes sont également plus larges et plus de caractère rural malgré le zonage résidentiel. La taille du garage proposé dépasse la taille maximale permise par 11 mètres carrés (118 pieds carrés) qui est une augmentation de 13 %. Sur une propriété de cette taille dans cet emplacement, l'augmentation proposée ne représente pas une déviation importante des exigences et ne devrait pas être perceptible à partir du chemin.*

It is important to note that the garage is proposed on the PID adjacent to the PID where the house is located. As such, the two properties will need to be consolidated prior to issuing any permits so that both buildings are on the same lot. Staff is of the opinion that the proposal is reasonable and within the intent of the rural plan, and will not create a negative impact on the property or to adjacent properties. / *Il est important de noter que le garage est proposé sur le NID adjacent à la maison. De ce fait, les deux propriétés doivent être consolidées avant de délivrer un permis pour que les bâtiments soient sur le même lot. Le personnel est d'avis que la proposition est raisonnable et à l'intérieur de l'intention du plan rural et ne créera pas un impact négatif sur la propriété ou les propriétés adjacentes.*

### **Public Notice / Avis public**

Notification was sent to property owners within 60m of the subject property on May 11, 2022 / *Le 11 mai, un avis public a été envoyé aux propriétaires immobiliers à l'intérieur de 60 mètres de la propriété en question.*

### **Legal Authority / Autorité légale**

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

**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:*

**(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, / *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,*

**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) 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. / *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 recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVE the variance request to increase the size of an accessory building from 84m<sup>2</sup> to 95m<sup>2</sup> on the property bearing PID 70071220, subject to the following condition, because the property is larger than most Residential properties and is located in a more rural part of the village where the increase in size will not be perceptible: / *Le personnel recommande que le Comité de révision de la planification du Sud-Est APPROUVE la demande de dérogation pour augmenter la taille d'un bâtiment accessoire de 84 m<sup>2</sup> à 95 m<sup>2</sup> sur la propriété portant le NID 70071220, sous réserve de la condition suivante, car la propriété est plus large que la plupart des propriétés résidentielles et est située dans une partie plus rurale du village où une augmentation de taille ne sera pas perceptible :*

1) That prior to a development permit being issued, PIDs 70071501 and 70071220 be consolidated into a single lot / *Qu'avant de délivrer un permis, les NID 70071501 et 70071220 soient consolidés en un seul lot*

**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.*

129 Route 905 (PID/NID 70071501)

Village of/de Petitcodiac

Date: 5/9/2022



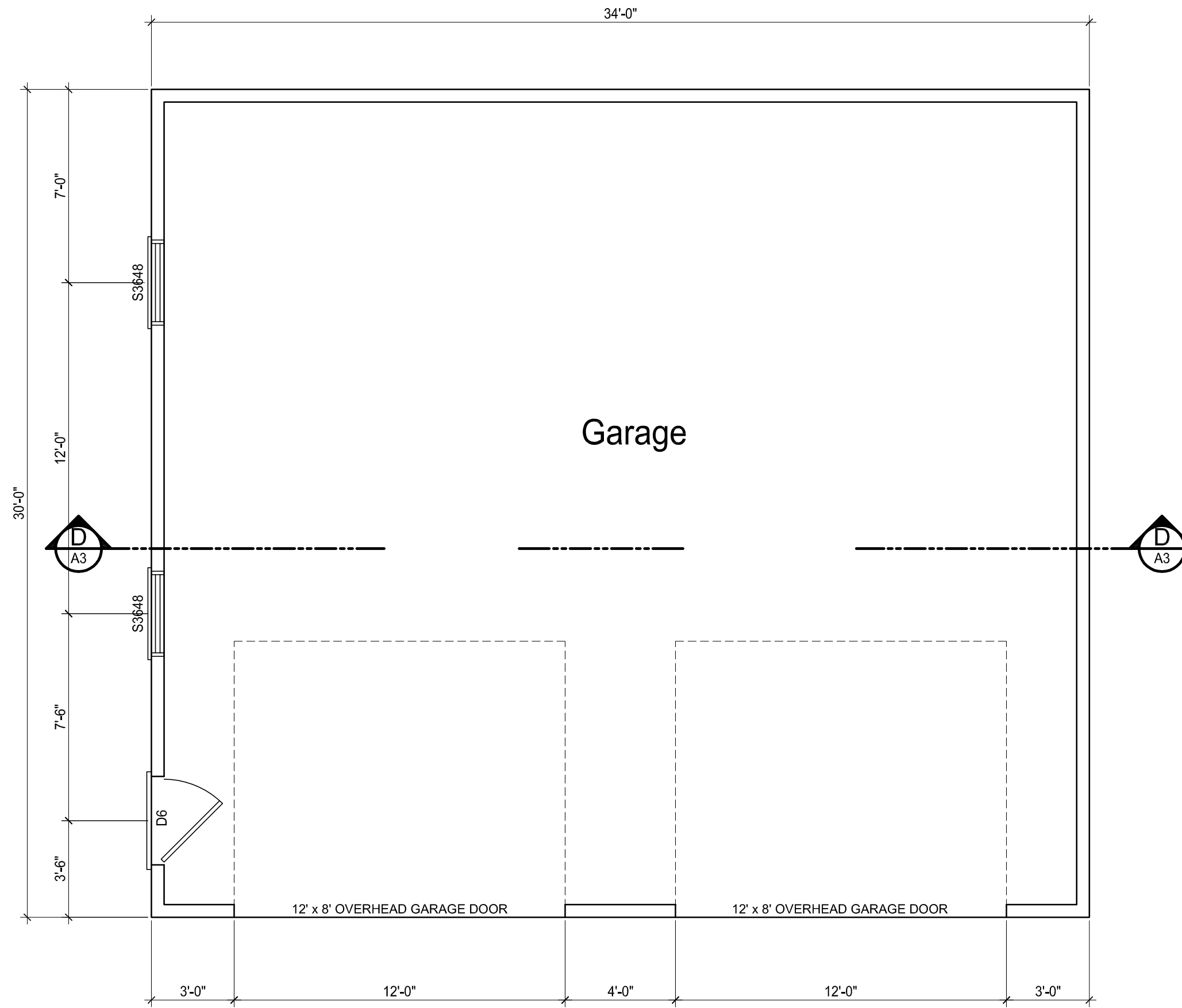
ROUTE 905

PID/NID #  
70071501

0 10 20 40 m

N





Abbott Garage  
 First Floor Plan

Title

-  
 Revision Date

Drawn By: R. Colpitts  
 Date: April 11, 2022  
 Scale: 1/4" = 1'-0"

**A1**