

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, April 26, 2023 / Le mercredi 26 avril, 2023

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Conditional Use / Usages Conditionnel

File number / Numéro du fichier 23-0206

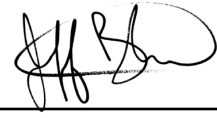
From / De :



Kirk Brewer

Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau

Development Officer / Agent
d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

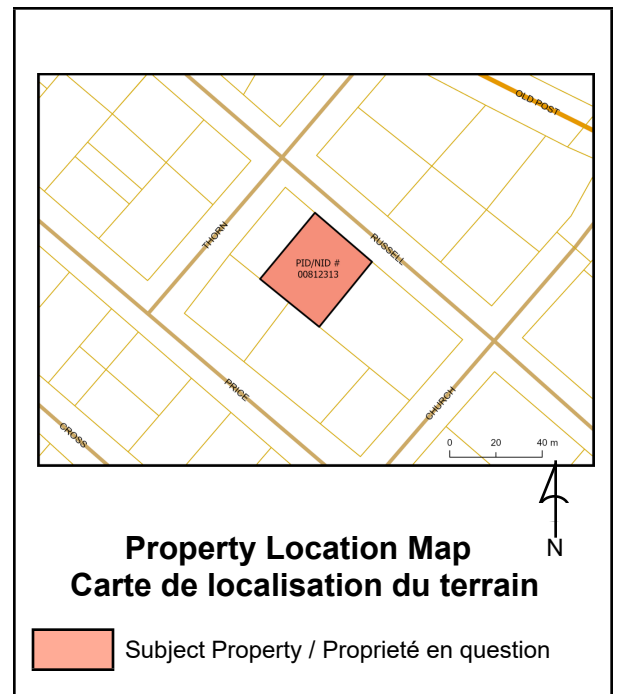
Roberta Rogers

Landowner / Propriétaire :

Roberta Rogers

Proposal / Demande :

To permit a mini home as a conditional use in the Residential zone



Site Information / Information du site

PID / NID: 00812313

Lot Size / Grandeur du lot:

Location / Endroit :

19 Russell 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 :

Residential, Community Use

Municipal Servicing / Services municipaux:

Municipal sewer

Access-Egress / Accès/Sortie :

Russell 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

DWELLING, MINI HOME means a single unit dwelling that is pre-manufactured with a CSA number and designed to be transported to the lot as one integral unit. / *HABITATION, MINI MAISON désigne un logement préfabriqué avec un numéro CSA et conçue pour être transportée sur le lot en une seule unité*

Residential Zone Permitted Uses / Usages permis dans la zone Résidentielle

(c) one or more of the following main uses subject to such terms and conditions as may be imposed by the Committee: / *d'un ou plus des usages principaux suivants sous réserve des modalités et conditions qui peuvent être imposées par le Comité ;*

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

3.27 Mini Homes / Mini maisons

Mini homes must be placed with the longest wall facing the street. / *Les mini maisons doivent être situées pour que le côté le plus long de la mini maison fasse face à la rue.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff consulted with the Community of Three Rivers administration. No concerns were raised. / *Le personnel a consulté l'administration de Community of Three Rivers. Aucune préoccupation n'a été soulevée.*

Discussion

The applicant is proposing to place a mini home on the property located at 19 Russell Street, which is zoned Residential and serviced by the municipal sewer system. Mini homes are permitted as a conditional use in the Residential zone in order to control for the placement of the building and address any aesthetic concerns. / *Le requérant propose de placer une mini maison sur la propriété située à 19, rue Russell, dans la zone Résidentielle et desservie par le système d'égout municipal. Les mini maisons sont permises comme usage conditionnel dans la zone Résidentielle afin de contrôler le placement du bâtiment et de répondre aux préoccupations de nature esthétiques.*

The site plan shows the building will be placed parallel to Russell Street, in conformity with section 3.27 of the Petitcodiac Rural Plan. All zoning provisions (height, setback, etc.) are being respected. / *Le plan d'emplacement montre que le bâtiment sera placé parallèle à la rue Russell, conformément à l'article 3.27 du Plan rural de Petitcodiac. Toutes les dispositions de zonage (hauteur, marge de retrait, etc.) sont respectées.*

All requirements of the Plan are being met, and no concerns were raised by community administration. The only conditions proposed are that the undercarriage of the mini home be concealed with skirting, and that it be placed in conformity with the site plan provided. / *Toutes les exigences du Plan sont respectées, et aucune préoccupation n'a été soulevée par l'administration communautaire. Les seules conditions proposées sont : le châssis porteur de la mini maison doit être couvert de plinthe et la mini maison doit respecter le plan d'emplacement fourni.*

Public Notice / Avis public

Public notification was sent to property owners within 60m on April 12, 2023. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires immobiliers à l'intérieur de 60 mètres de la propriété le 12 avril 2023.*

Legal Authority / Autorité légale

53(3) In prescribing the purposes 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 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).*

53(4) Terms and conditions imposed under paragraph (4)(c) shall be limited to those considered necessary the advisory committee or commission to protect / *Les modalités et conditions imposées en*

application de l'alinéa (4)c) doivent se limiter à celles que le comité consultatif ou la commission juge nécessaires pour protéger

(a) *properties within the zone or in abutting zones, or / les propriétés à l'intérieur de la zone ou dans des zones attenantes, ou*

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

Recommendation / Recommandation

Staff recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVE the conditional use application to permit a mini home at 19 Russell Street (PID 00812313) subject to the following condition: / *Le personnel recommande que le Comité de révision de la planification du Sud-Est APPROUVE la demande d'usage conditionnel pour permettre une mini maison à 19, rue Russell (NID 00812313) 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 that the longest wall of the mini home must face Russell 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 Russell.*

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.*

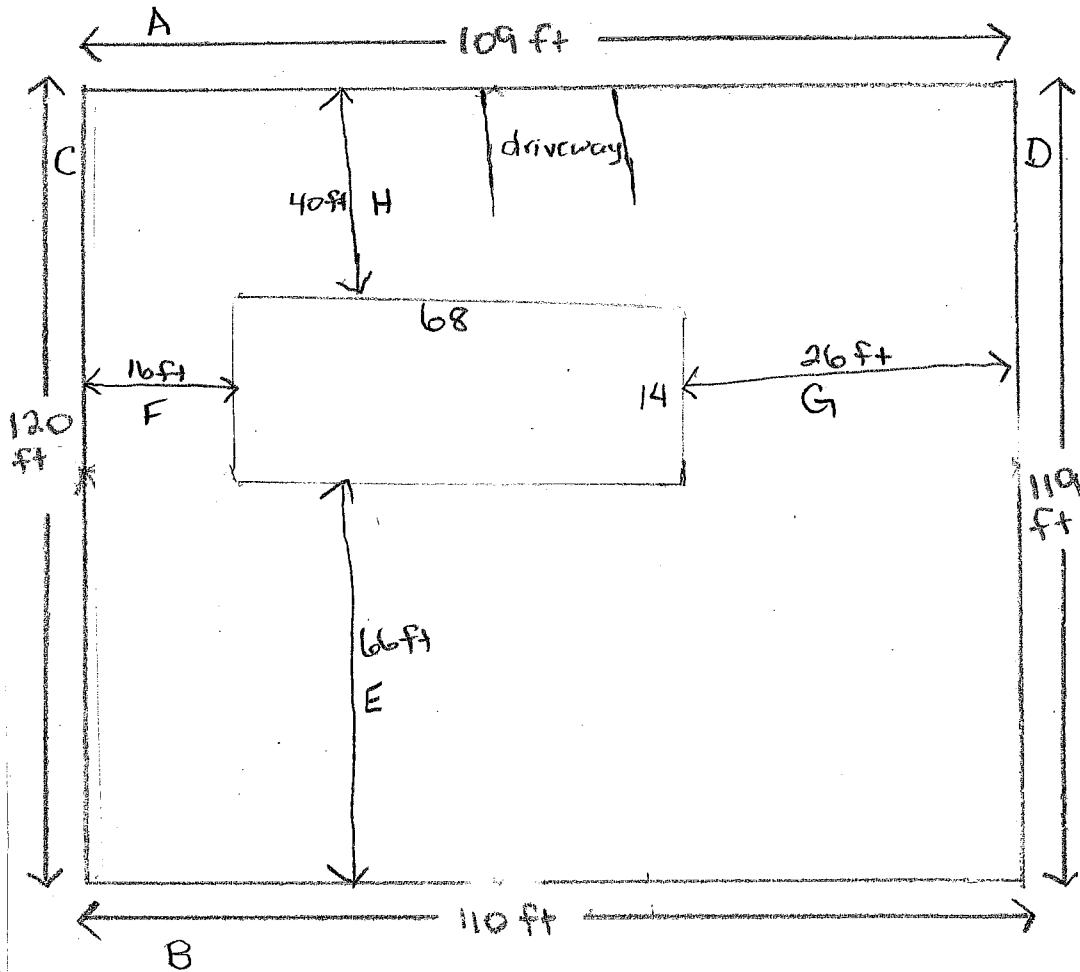
19 Russell Street (PID/NID 00812313)

Petitcodiac

Date: 2023-03-23



19 Russell St



Foundation: screw piles


Heating: Electric baseboard and mini split

CSA #: 426188

Serial #: GE1792

REQUIRED DIMENSIONS:

FRONT PROPERTY WIDTH A 109 ft RIGHT PROPERTY DEPTH D 119 ft SIDE/FLANKAGE YARD G 26 ft
 REAR PROPERTY WIDTH B 110 ft REAR YARD E 66 ft FRONT YARD H 40 ft
 LEFT PROPERTY DEPTH C 120 ft SIDE/FLANKAGE YARD F 16 ft ⊕ = SURVEY MARKER

TITLE: <u>Residential Minihome</u>	NOT TO SCALE	 <p>SOUTHEAST Regional Service Commission Commission de services régionaux SUD-EST BUILDING INSPECTION</p>
ADDRESS: <u>19 Russell St</u>	Master File Number	
APPLICANT'S NAME: <u>Roberta Rogers</u>		



From: office@threeriversnb.ca
To: [Kirk Brewer](#)
Subject: RE: Conditional use application
Date: March 21, 2023 11:19:11 AM
Attachments: [image003.png](#)
[image004.png](#)
[image005.jpg](#)
[image006.jpg](#)
[image007.jpg](#)

Good Morning Kirk

The Community of Three Rivers has no issues or additional conditions other than those listed in the rural plan with regards the application to place a mini home at 19 Russell Street, Petitcodiac.

Thank You,

Janice Conley, Municipal Clerk
The Community of Three Rivers,
PO Box 2507, 63 Main St, Petitcodiac, NB E4Z 6H4
Tel: 506 756-3140 Fax: 506 756-3142
janice.conley@threeriversnb.ca

From: Kirk Brewer <kirk.brewer@nbse.ca>
Sent: March 15, 2023 2:11 PM
To: Community of Three Rivers, office@threeriversnb.ca <office@threeriversnb.ca>
Subject: Conditional use application

Good afternoon,

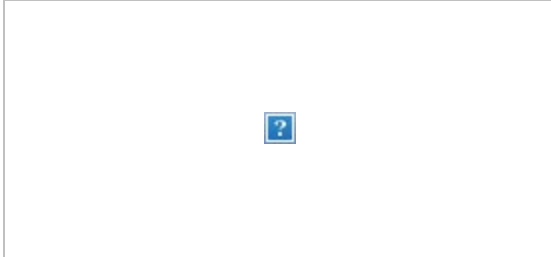
We've received an application from Roberta Rogers to place a mini home on her vacant lot at 19 Russell Street. The Petitcodiac Rural Plan stipulates that mini homes must be placed with the longest wall facing the street. Mini homes are a conditional use in the Residential zone, so this project will require PRAC approval.

I've attached the site plan as well as a photo of the home, which is currently in Saint John and will be transported to the property. The full real estate listing can be viewed at <https://www.realtor.ca/real-estate/25335051/70-susan-drive-saint-john>.

Please let me know if Three Rivers has any concerns about the proposal, or if there are any conditions you feel should be imposed on the project.

Thanks,

Kirk Brewer RPP, MCIP
Planner/Development Officer – Urbaniste/Agent d’aménagement
1234 Main Street, Suite 200, Moncton, NB E1C 1H7
T 506-382-3574 • www.plan360.ca



Plan360 is a service of the Southeast Regional Service Commission
Plan360 est un service de la Commission de services régionaux du Sud-Est