

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

**Staff Report / Rapport du personnel**

**Subject / Objet :** Conditional Use / Usages Conditionnel

**File number / Numéro du fichier** 23-0958

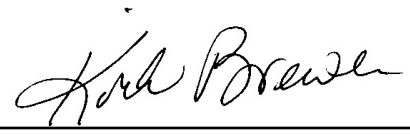
**From / De :**



Patrick Gaudet

Development Officer / Agent  
d'aménagement

**Reviewed by / Révisé par :**



Kirk Brewer

Planner / Urbaniste

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requéant :**

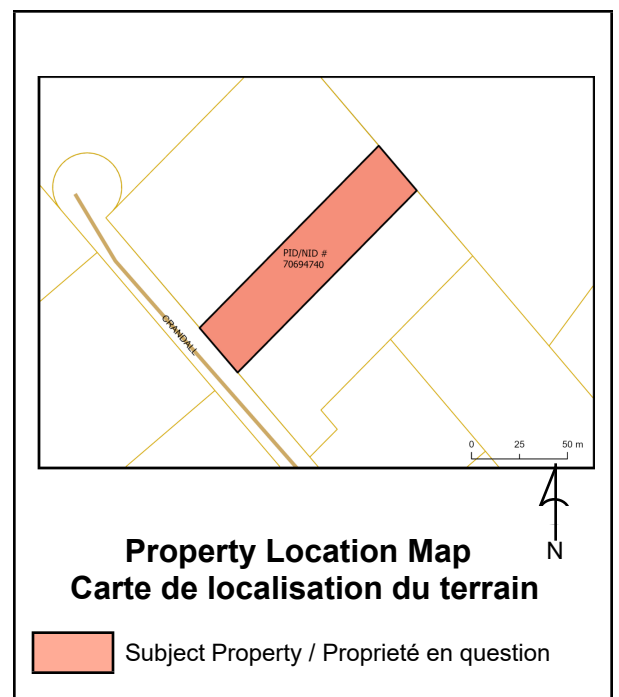
Heather Waugh

**Landowner / Propriétaire :**

Heather Waugh

**Proposal / Demande :**

Conditional use application to permit a mini home in a Residential zone / *Demande d'usage conditionnel afin de permettre une mini maison dans une zone résidentielle*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 70694740

**Lot Size / Grandeur du lot:** 4056 m<sup>2</sup>

**Location / Endroit :**

Crandall Road, Village of Petitcodiac / Village de Petitcodiac

**Current Use / Usage présent :**

Vacant

**Zoning / Zonage :**

Residential (R) / *Résidentielle (R)*

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

Not applicable / Pas applicable

**Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :**

Surrounding uses: Single family dwellings, farm buildings / *Usages avoisinants: Maisons unifamiliales et bâtiments de ferme*

Surrounding Zoning: Residential (R), Rural Area (RA) and Open Space (OS) / *Zonage environnant: Résidentielle (R), Zone rurale (RA) et Espace ouvert (OS)*

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

Public Sewer / *Égout public*

## **Access-Egress / Accès/Sortie :**

*chemin Crandall Road*

## **Policies / Politiques**

Village of Petitediac Rural Plan By-Law No.60 / *Plan rurale du village de Petitediac Arrêté No.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 Petitediac 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 Petitediac 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**

### **Definitions / Définitions**

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**

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 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 33 Crandall Road, which is zoned Residential and serviced by the municipal sewer system. Mini homes are permitted, as a conditional use in the Residential zone, in the interest of controlling for the placement of the building and address any aesthetic concerns. In this case, the applicant is proposing a modern mini home which has an assigned CSA and Serial number and built in 2023. / *Le requérant propose d'installer une mini-maison sur la propriété située au 33, chemin Crandall, qui est zonée résidentielle et desservie par le réseau d'égouts municipal. Les mini-maisons sont autorisées en tant qu'usage conditionnel dans la zone résidentielle, dans le but de contrôler l'emplacement du bâtiment et de répondre aux préoccupations sur l'esthétique. Dans ce cas, le demandeur propose une mini-maison moderne à laquelle un numéro CSA et de Série a été attribué et qui a été construite en 2023.*

The site plan, elevations, and floor plan drawing of the proposed mini home can be found in the schedules. / *Le plan du site, les élévations et le plan d'étage de la mini-maison proposée se trouvent dans les annexes.*

The applicant is proposing the mini home to be placed parallel to Crandall Road, in conformity with section 3.27 of the Petitcodiac Rural Plan. All zoning provisions (height, setback, etc.) are being respected. / *Le requérant propose que la mini-maison soit placée parallèlement au chemin Crandall, conformément à la section 3.27 du Plan rural de Petitcodiac. Toutes les dispositions de zonage (hauteur, marge de recul, 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 Notice has been circulated to neighbouring landowners within 60 m of the property on July 12, 2023. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires fonciers à l'intérieur de 60 mètres de la propriété le 12 juillet 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.*

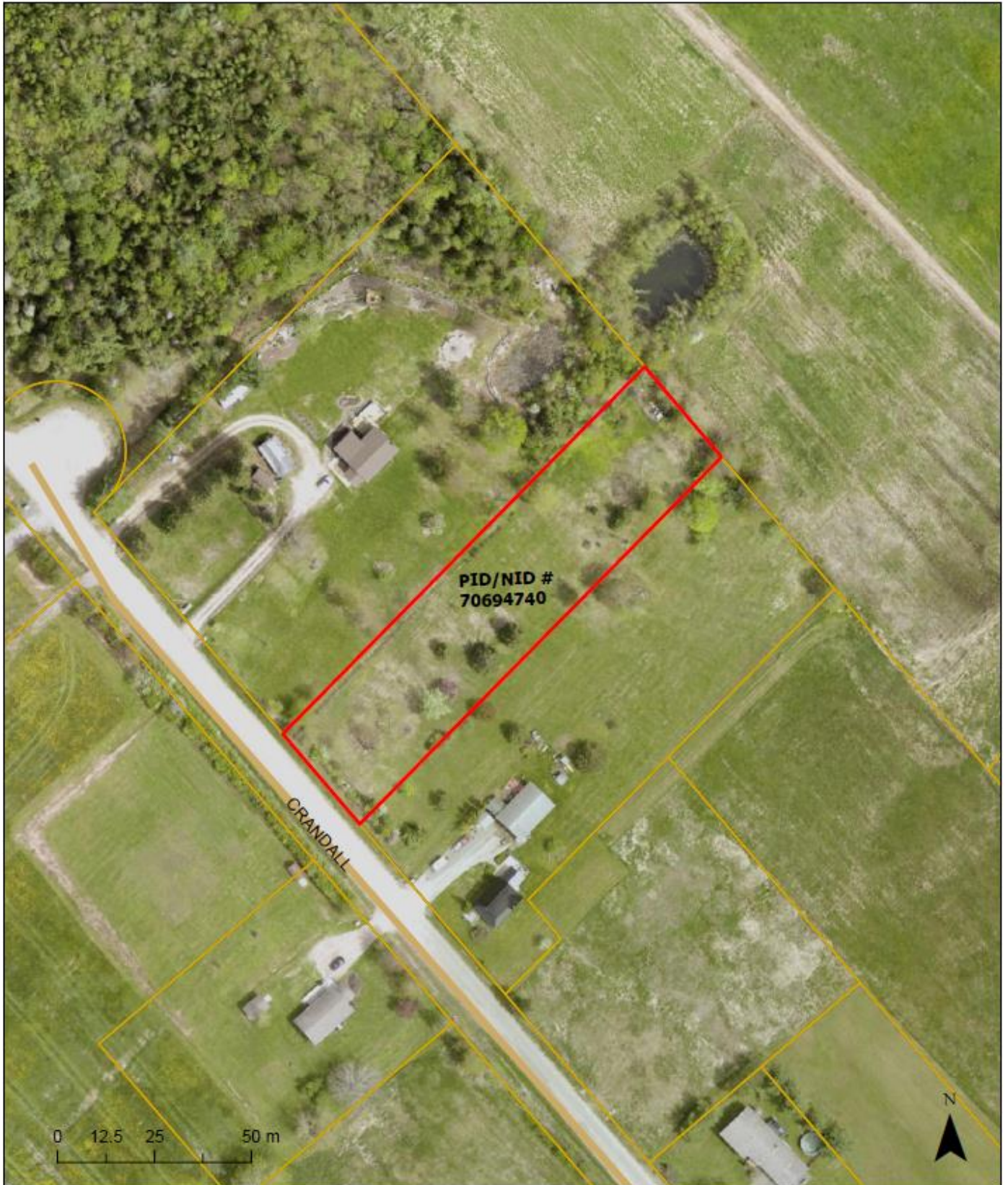
## Recommendation / Recommandation

Staff recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee **APPROVE** the conditional use application to permit a mini home at 33 Crandall Road (PID 70694740) 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 33, rue Crandall (NID 70694740) sous réserve des conditions suivantes :*

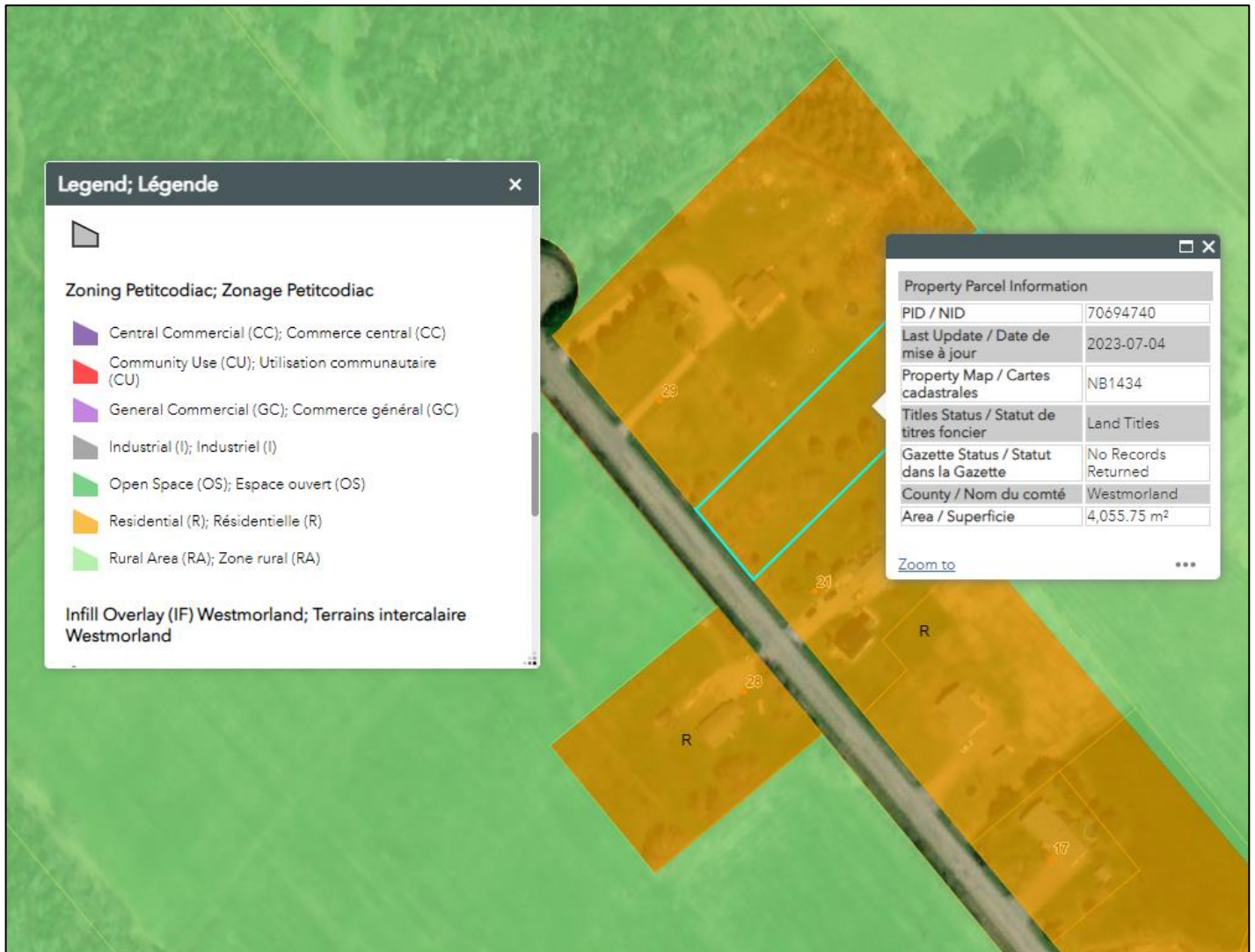
1. That opaque skirting be placed around the entire perimeter of the mini home to conceal the undercarriage and supporting structure. / *Qu'une plinthe opaque soit placée autour du périmètre en entier de la mini maison afin de cacher le châssis porteur et la structure d'appui.*
2. That the development meets and conforms with the provided site plan, specifically that the longest wall of the mini home must face Crandall Road. / *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 Crandall.*

**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.*

33 Crandall Road (PID/NID 70694740)  
 Petitcodiac  
 Date: 7/10/2023



## Zoning / Zonage



Site photos / Photos du site



View from Crandall Road towards PID 70694740 / Vue du chemin Crandall vers NID 70694740



View from Crandall Road facing PID 70694740 / Vue du chemin Crandall face au NID 70694740

\*\*Site photos taken from <https://www.google.com/maps>

**Main Office**

1234 rue Main Street  
2<sup>nd</sup> Floor, Unit/unité 200  
Moncton, NB E1C 1H7  
Tel/tél : 506-382-5386

**Beaubassin Office**

815A rue Bombardier Street  
Route 15, Exit/sortie 37  
Shediac, NB E6P 1H9  
Tel/tél : 506-533-3637

**Tantramar Office**

112 rue Main Street  
Unit/unité C  
Sackville, NB E4L 0C3  
Tel/tél : 506-364-4701

**Riverview Office**

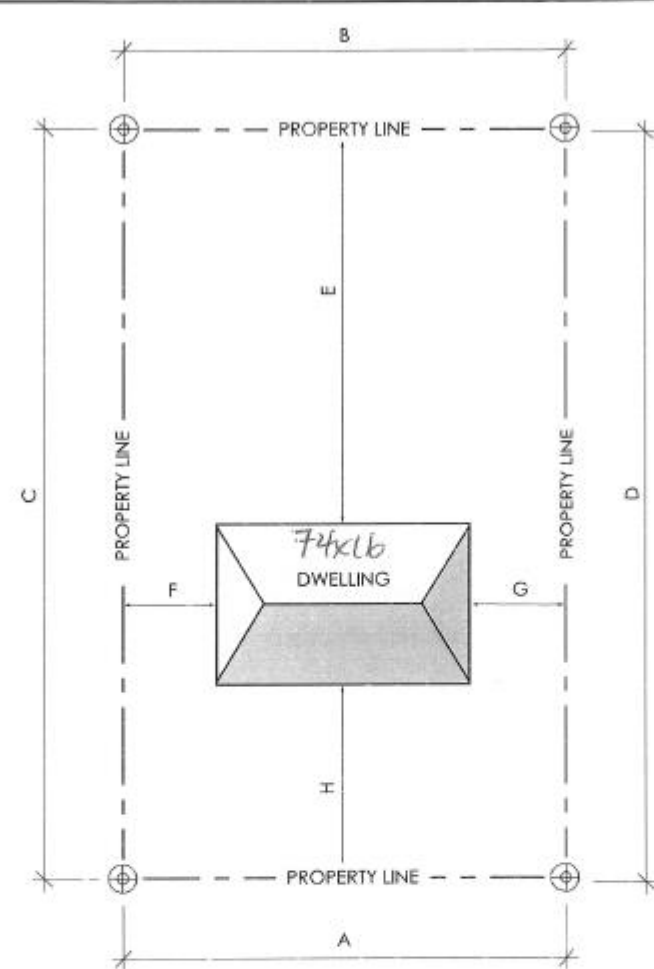
Operations Centre  
300, rue Roberston Street  
Riverview, NB E1B 0T8  
Tel/tél : 506 382 3574



Site Plan / Plan du site

**SITE PLAN**

SOUTHEAST REGIONAL SERVICE COMMISSION • COMMISSION DE SERVICES RÉGIONAUX DU SUD-EST



STREET NAME: CRANDALL ROAD


**ITEMS TO SHOW ON THE SITE PLAN:**

- PROPOSED STRUCTURE(S) WITH DIMENSIONS.
- DISTANCE FROM THE PROPOSED STRUCTURE TO THE PROPERTY BOUNDARY MUST BE SHOWN ON THE SITE PLAN.
- ANY OTHER STREETS LINING THE PROPERTY SHALL BE SHOWN.
- IF THERE IS A WATERCOURSE ON THE PROPERTY, THE DISTANCE FROM THE PROPOSED STRUCTURE TO THE WATERCOURSE MUST BE INDICATED.
- LOCATION OF STRUCTURE SHALL NOT BE LOCATED ON ANY DRAINAGE SWALE(S) OR EASEMENTS.

**REQUIRED DIMENSIONS:**

FRONT PROPERTY WIDTH A	<u>100'</u>	RIGHT PROPERTY DEPTH D	<u>436'</u>
REAR PROPERTY WIDTH B	<u>100'</u>	REAR YARD E	<u>310'</u>
LEFT PROPERTY DEPTH C	<u>436'</u>	SIDE/FLANKAGE YARD F	<u>22'</u>
		SIDE/FLANKAGE YARD G	<u>4'</u>
		FRONT YARD H	<u>110'</u>

⊕ = SURVEY MARKER

APPLICANT'S NAME:	NOT TO SCALE
ADDRESS:	Master File Number
DATE:	

Proposed site plan / Plan du site proposé

Elevations / Élévations

**Front Elevation**  
8' 16" deck free standing

**Rear Elevation**  
12' x 16" deck free standing

**Left Elevation**

**Right Elevation**

**ISSUED FOR CONSTRUCTION**

**Stock Residence by Oakhill Homes**

Note: Any drawings, concepts or designs created by Prestige Homes Inc. are the sole property of Prestige Homes Inc. and are subject to copyright protection under the Canadian Intellectual Property Act. Any attempt at utilizing a design, part of a design, or concept without express written permission is strictly prohibited.

Revision Date: R15712DB1A  
Revised by: 14637D  
Project Name: Elevations  
Sheet No.: 14637D  
Drawn By: ALK  
Scale: 1/8" = 1'-0"  
Digital Date: 3/13/22

Floor Plan / Plan d'étage

**ISSUED FOR CONSTRUCTION**

**Stock Residence by Oakhill Homes**

Note: Any drawings, concepts or designs created by Prestige Homes Inc. are the sole property of Prestige Homes Inc. and are subject to copyright protection under the Canadian Intellectual Property Act. Any attempt at utilizing a design, part of a design, or concept without express written permission is strictly prohibited.

MODULE	PERIMETER/AREA OF MODULES	HALF WALLS/ARCHWAYS	BARTOPS	KITCHEN CABINET DIMENSIONS
A	77 sf	19 sf	19 sf	19 sf
B	77 sf	19 sf	19 sf	19 sf
C	77 sf	19 sf	19 sf	19 sf
D	77 sf	19 sf	19 sf	19 sf
E	77 sf	19 sf	19 sf	19 sf
TOTAL	1184 sf	77 sf	183 sf	

1.5" = BASE CABINETS  
15" = WALL CABINETS  
6" = ISLAND/PEN BASE CABINETS  
6" = 16" RAISED BARTOP  
6" = 26" BARTOP  
20" = PENINSULA WALL CABINETS  
= CROWN MOLDING  
= LIGHT VALANCE

Crandall Road.

Main Office

1234 rue Main Street  
2nd Floor, Unit/unité 200  
Moncton, NB E1C 1H7  
Tel/tél : 506-382-5386

Beaubassin Office

815A rue Bombardier Street  
Route 15, Exit/sortie 37  
Shediac, NB E6P 1H9  
Tel/tél : 506-533-3637

Tantramar Office

112 rue Main Street  
Unit/unité C  
Sackville, NB E4L 0C3  
Tel/tél : 506-364-4701

Riverview Office

Operations Centre  
300, rue Roberston Street  
Riverview, NB E1B 0T8  
Tel/tél : 506 382 3574