

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

Wednesday, March 27, 2024 / Le mercredi 27 mars, 2024

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Regulation Amendment / Amendement à l'Arrêté de zonage

File Number/ Numéro du fichier : 24-0048

From / De :



Phil Robichaud
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par



Kirk Brewer
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

By-law / l'arrête

38-23Z

Proposal / Demande

Rural Plan amendment to modify lot sizes requirements in order to allow more than two units to be divided along the common wall. / *Modification du Plan rural pour modifier les exigences en matière de taille des lots afin de permettre la division de plus de deux unités le long du mur mitoyen.*

Policies / Politiques

Principes / Principles

1.1 Secteur Résidentiel / Residential Sector

1.1.1 Le Conseil a pour principe d'encourager les nouveaux aménagements résidentiels à l'intérieur des secteurs résidentiels et du centre du village. / The Council's principle is to encourage new residential developments within residential areas and the village center.

1.1.3 Le Conseil a pour principe de favoriser diverses catégories de logement. / The Council's principle is to promote various housing categories.

Propositions / Proposals

1.1.5 Il est proposé de prévoir suffisamment d'espace pour construire à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, de manière à répondre à la demande. / It is proposed to allocate sufficient space for construction within the urban perimeter to meet demand.

1.1.6 Il est proposé d'établir un mécanisme incitant les promoteurs à utiliser les lots existants et déjà desservis par le réseau d'eau et d'égouts. / It is proposed to establish a mechanism to encourage developers to use existing lots already serviced by the water and sewer network.

1.1.7 Il est proposé que le Village offre ses services municipaux aux secteurs propices aux développements présentés dans ce plan, et ce, en fonction des différentes études menées à terme par le Village ou tout organisme mandaté par ce dernier. / It is proposed that the Village offer its municipal services to development-friendly sectors outlined in this plan, based on various studies conducted by the Village or any agency mandated by it.

1.1.8 Il est proposé de favoriser le développement résidentiel à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, plus précisément à proximité du centre du village, afin de favoriser une mixité des usages et ainsi encourager une vie de quartier à l'échelle humaine. / It is proposed to promote residential development within the urban perimeter, specifically near the village center, to encourage mixed-use and promote a neighborhood-oriented lifestyle.

1.1.10 Il est proposé de favoriser une diversification au sein de l'offre de logements. / It is proposed to promote diversification within the housing supply.

1.1.17 Il est proposé d'encourager une densité plus accrue à l'intérieur du périmètre d'urbanisation en autorisant du logement aux étages, ainsi que le long des artères principales. / It is proposed to encourage increased density within the urban perimeter by allowing multi-story housing, as well as along main thoroughfares.

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

" ADJOINING WALL " refers to a wall built or serving as a separation between two dwellings, each having or potentially having a distinct owner. / **MUR MITOYEN** désigne un mur édifié ou servant de séparation entre deux logements, chacun ayant ou pouvant avoir un propriétaire distinct;

10.2(3) Les lots desservis par des réseaux publics de distribution d'eau et d'égouts doivent avoir :

a) In the case of a single-family dwelling or a building or structure not used for residential purposes: / a) dans le cas d'une habitation unifamiliale ou d'un bâtiment ou d'une construction ne servant pas à des fins résidentielles:

i) a minimum width of 18 meters; / i) une largeur minimale de 18 mètres;

ii) a minimum depth of 30 meters; and / ii) une profondeur minimale de 30 mètres; et

iii) a minimum area of 540 square meters; / *iii) une superficie minimale de 540 mètres carrés;*

b) In the case of a two-family dwelling: / *b) dans le cas d'une habitation bifamiliale:*

i) a minimum width of 23 meters; / *i) une largeur minimale de 23 mètres;*

ii) a minimum depth of 30 meters; and / *ii) une profondeur minimale de 30 mètres; et*

iii) a minimum area of 690 square meters; / *iii) une superficie minimale de 690 mètres carrés;*

c) In the case of a three-family dwelling: / *c) dans le cas d'une habitation trifamiliale:*

i) a minimum width of 27 meters; / *i) une largeur minimale de 27 mètres;*

ii) a minimum depth of 30 meters; and / *ii) une profondeur minimale de 30 mètres; et*

iii) a minimum area of 810 square meters; / *iii) une superficie minimale de 810 mètres carrés;*

d) In the case of a multi-family dwelling: / *d) dans le cas d'une habitation multifamiliale:*

i) a minimum width of 36 meters, to which 1.5 meters per unit beyond six must be added; / *i) une largeur minimale de 36 mètres à laquelle il faut ajouter 1,5 mètre par logement au-delà de six;*

ii) a minimum depth of 30 meters; and / *ii) une profondeur minimale de 30 mètres; et*

iii) a minimum area of 1,080 square meters, to which 68 square meters per unit beyond six must be added.

/ *iii) une superficie minimale de 1 080 mètres carrés à laquelle il faut ajouter 68 mètres carrés par logement au-delà de six.*

10.2(7) The lots resulting from the subdivision of the initial lot starting from a adjoining wall between dwellings must: / *10.2(7) Les lots résultant du lotissement du lot initial à partir d'un mur mitoyen de logements doivent :*

a) have a minimum width of 12 meters facing a public street or an access complying with the standards of this by-law. / *a) avoir une largeur minimale de 12 mètres donnant sur une rue publique ou un accès respectant les normes du présent arrêté;*

b) have a minimum depth of 30 meters. / *b) avoir une profondeur minimale de 30 mètres;*

c) have a minimum area of 360 square meters; and / *c) avoir une superficie minimale de 360 mètres carrés; et*

d) be serviced by a water distribution network and a public sewer system. / *d) être desservis par un réseau de distribution d'eau et un réseau public d'égouts.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Le personnel du Village a été consulté / *The Village staff was consulted.*

Discussion

A request has been received by a developer to amend the Rural Plan. This modification concerns the dimensions of lots. It is not a specific amendment to a project but stems from a particular request to build four-unit dwellings in the R2 zone. The R2 zoning permits such buildings. However, developers seek to divide the buildings along the adjoining wall. In other words, they wish to subdivide the four-unit building into four individual lots (along the adjoining wall that cuts through the building) that can be sold rather than rented. The Rural Plan allows subdivision along an adjoining wall, but it is limited to two units only. The request addressed in this report aims to permit subdivision along the adjoining wall for more than 2 units. To summarize: / *Une demande a été reçue par un développeur pour modifier le Plan rural. Cette modification concerne les dimensions des lots. Il ne s'agit pas d'une modification spécifique à un projet, mais elle découle d'une demande particulière visant à construire des habitations de quatre unités dans la zone R2. Le zonage R2 autorise de tels bâtiments. Cependant, les développeurs cherchent à diviser les bâtiments le long du mur mitoyen. En d'autres termes, ils souhaitent subdiviser le bâtiment de quatre unités en quatre lots individuels (le long du mur mitoyen qui coupe à travers du bâtiment) pouvant être vendus plutôt que loués. Le Plan rural autorise le lotissement le long d'un mur mitoyen, mais il se limite à deux unités seulement. La demande traitée dans ce rapport vise à permettre le lotissement le long du mur mitoyen pour plus de 2 unités. Pour résumer :*

- The proposed 4-unit buildings by the developers are permitted under the existing zoning. / *Les bâtiments de 4 unités proposés par les développeurs sont permis avec le zonage existant.*
- What is not allowed is to divide the building along the adjoining wall into 4 units to be sold instead of being rented. / *Ce qui n'est pas permis est de diviser le bâtiment le long du mur mitoyen en 4 unités pour être vendu au lieu d'être loué.*
- The Rural Plan allows subdivision along the adjoining wall, but it is limited to 2 units. / *Le Plan rural permet le lotissement le long du mur mitoyen, mais il est limité à 2 unités.*
- The request addressed in this report is to change the lot provisions for all properties wishing to divide along the adjoining wall. / *La demande traitée dans ce rapport est pour changer les dispositions des lots pour toutes les propriétés qui souhaite diviser le long du mur mitoyen.*

Background: / Contexte :

When drafting the Rural Plan in 2016, regional development followed a different trend, and the idea of such a request in the Memramcook region was not envisioned. This type of development was mainly concentrated in urban areas such as Dieppe. The recent densification in the heart of the Memramcook village is the result of regional growth, and thus the current provisions have never been problematic until recently. / *Lors de la rédaction du Plan rural en 2016, le développement régional suivait une tendance différente, et l'idée d'une telle demande dans la région de Memramcook n'était pas envisagée. Ce type de développement était principalement concentré dans des zones urbaines telles que Dieppe. La récente densification au cœur du village de Memramcook est le résultat de la croissance régionale, et donc les dispositions actuelles n'ont jamais posé de problème jusqu'à récemment.*

Regarding specific provisions for a subdivision along the adjoining wall, it has certain additional criteria to meet: / *Concernant les dispositions spécifiques pour un lotissement le long du mur mitoyen, il a certains critères additionnels à respecter :*

Firstly, each unit must be individually serviced by a public water and sewer system. It is important that each unit has its own connection, and services cannot be shared. Each unit will be individually billed for water and sewer, and their management must be independent. This requirement is verified during the building permit process, in collaboration with the developer's engineers and those of the municipality. / *Tout d'abord, chaque unité doit être desservie individuellement par un système d'eau et d'égouts publics. Il est important que chaque unité ait sa propre connexion, et les services ne peuvent être partagés. Chaque unité sera facturée individuellement pour l'eau et l'égout, et leur gestion doit être indépendante. Cette exigence est vérifiée lors du processus de délivrance des permis de construction, en collaboration avec les ingénieurs du développeur et ceux de la municipalité.*

Secondly, each unit must be adjacent to another, excluding the possibility of dividing a unit located above another. Subdivision along the adjoining wall is reserved for "row house" style homes. / *Deuxièmement, chaque unité doit être adjacente à une autre, excluant la possibilité de diviser une unité située au-dessus d'une autre. Le lotissement le long du mur mitoyen est réservé aux habitations de style "maisons en rangées".*

Thirdly, all units must face the street, and connections to water and sewer services must be directly linked to municipal infrastructure. / *Troisièmement, toutes les unités doivent faire face à la rue, et les connexions aux services d'eau et d'égouts doivent être directement reliées aux infrastructures municipales.*

Fourthly, zoning must allow for development. Zone R2, for example, would allow up to 4 units, while Zone SC would allow for more than 4 units. / *Quatrièmement, le zonage doit permettre le développement. La zone R2, par exemple, autoriserait jusqu'à 4 unités, tandis que la zone SC permettrait un nombre supérieur à 4 unités.*

Finally, the wall separating each unit (the adjoining wall) must be built to higher fire safety standards compared to an undivided dwelling intended for rental only. These standards are regulated by the National Building Code and verified by Plan360 building inspectors. / *Enfin, le mur séparant chaque unité (le mur mitoyen) doit être construit selon des normes de sécurité plus élevées pour la prévention des incendies par rapport à une habitation non divisée destinée à la location uniquement. Ces normes sont réglementées par le code national du bâtiment et vérifiées par les inspecteurs de bâtiment de Plan360.*

Lot Dimensions: / Dimensions des lots :

As mentioned, the Rural Plan allows subdivision along a party wall. The required dimensions are: / *Comme mentionné, le Plan rural permet le lotissement le long d'un mur mitoyen. Les dimensions requises sont :*

Width: 12 meters / *Largeur : 12 mètres*

Area: 360 square meters. / *Superficie : 360 mètres.*

The new dimensions for proposed lots for subdivision along a party wall are: / *Les nouvelles dimensions pour de lots proposés pour le lotissement le long d'un mur mitoyen sont:*

Interior lot width: 6 meters / *Largeur lot intérieurs : 6 mètres*

Interior lot area: 180 square meters / *Superficie du lot intérieur : 180 mètres*

Exterior lot width: 10.5 meters / *Largeur du lot extérieur : 10,5 mètres*

Exterior lot area: 315 square meters / *Superficie du lot extérieur : 315 mètres*

When there is a subdivision along a party wall, it is important to distinguish between exterior lots and interior lots. Interior lots are defined as having a unit on each side. They are proposed with a width of 6 meters, which is the industry standard and typically the minimum width of a dwelling. Exterior lots, defined as having only one unit on one side, require a wider lot dimension to provide enough space for a side yard and the building. / *Quand il a un lotissement le long d'un mur mitoyen, il est important de distinguer la différence entre les lots extérieurs et les lots intérieurs. Les lots intérieurs sont définis comme avoir une unité à chaque bord. Ils sont proposés à une largeur de 6 mètres, qui est la norme de l'industrie et qui est typiquement la largeur minimum d'un logement. Les lots extérieurs, définis comme avoir seulement une unité à un côté, exige une dimension de lot plus large afin d'avoir un assez d'espace pour une cours latérale et le bâtiment.*

The dimensions of multifamily lots will also need to be adjusted. The minimum lot dimensions in the Rural Plan change from 27 meters width (for 3 units) to 36 meters (for 6 units), and there are no specific sizes for sets of 4 or 5 units. These dimensions are directly extracted from the old provincial regulations. Thus, to make the regulations more logical and consistent, it is proposed to modify the dimensions of multifamily lots as follows: / *Les dimensions des lots multifamiliaux devront également être ajustées. Les dimensions des lots minimum dans le Plan Rural passent de 27 mètres de largeur (pour 3 unités) à 36 mètres (pour 6 unités), et il n'y a pas de tailles spécifiques pour les ensembles de 4 ou 5 unités. Ces dimensions sont directement extraites des anciens règlements provinciaux. Ainsi, afin de rendre les règlements plus logiques et cohérents, il est proposé de modifier les dimensions des lots multifamiliaux comme suit :*

Existing: multifamily 36 meters width + 1.5 meters and 1080 m² + 68 m² for lots over 6 units / *Existant : multifamilial 36 mètres de largeur + 1,5 mètres et 1080 m² + 68 m² pour les lots de plus de 6 unités*

Proposed: multifamily lot dimensions = 33 meters + 1.5 meters and 990 m² + 68 m² for lots over 6 units. / *Proposés : dimensions des lots multifamiliaux = 33 mètres + 1,5 mètres et 990 m² + 68 m² pour les lots de plus de 6 unités.*

Conclusion :

This modification of the Rural Plan, although triggered by a specific development, affects all properties in the village. In essence, the modification does not alter the permitted land uses, but it changes how a housing unit can be owned. The existing built framework will not change significantly with these modifications. The only change in the built framework with these modifications is that the lot sizes for 4-unit units are reduced from 36 meters to 33 meters, and the lot widths for 5-unit units are reduced from 36 meters to 34.5 meters. / *Cette modification du Plan rural, bien qu'elle ait été déclenchée par un développement spécifique, affecte toutes les propriétés du village. En substance, la modification ne modifie pas les utilisations autorisées sur un terrain, mais elle modifie la manière dont une unité de*

logement peut être possédée. Le cadre bâti déjà autorisé ne changera pas significativement avec ces modifications. La seule modification dans le cadre bâti avec ces modifications est que les tailles de lots pour les unités de 4 unités sont réduites de 36 mètres à 33 mètres et les largeurs de lots pour les 5 unités sont réduites de 36 mètres à 34,5 mètres.

Legal Authority / Autorité légale

Le Comité de révision de la planification doit avoir le pouvoir de faire connaître son opinion au sujet de l'arrêté par l'entremise des articles suivants de la Loi sur l'urbanisme 2017 : / *The Planning Review and Adjustment Committee must have the power to make its opinion known on the subject of the by-law through the following sections of the Community Planning Act 2017:*

Avant de prendre un arrêté en vertu de la présente loi, le conseil demande par écrit au comité consultatif ou à la commission de services régionaux de lui donner son avis écrit : / *Before making a by-law under this Act, a council shall request in writing the written views of the advisory committee or regional service commission on*

(a) sur tout projet d'arrêté relativement auquel aucun avis n'a été donné auparavant; / *a proposed by-law in respect of which the views have not been given previously,*

Recommendation / Recommandation

The staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee recommend to the Memramcook Council:/ *Le personnel recommande respectueusement que le Conseil de révision de la planification du Sud-Est recommande au conseil de Memramcook :*

Adopt the by-law 38-23Z aiming to modify the lot provisions in the Rural Plan to allow subdivision along the party wall for more than two units. / *Adopter l'arrêté 38-23Z visant à modifier les dispositions des lots dans le Plan rural afin de permettre le lotissement le long du mur mitoyen pour plus de deux unités.*

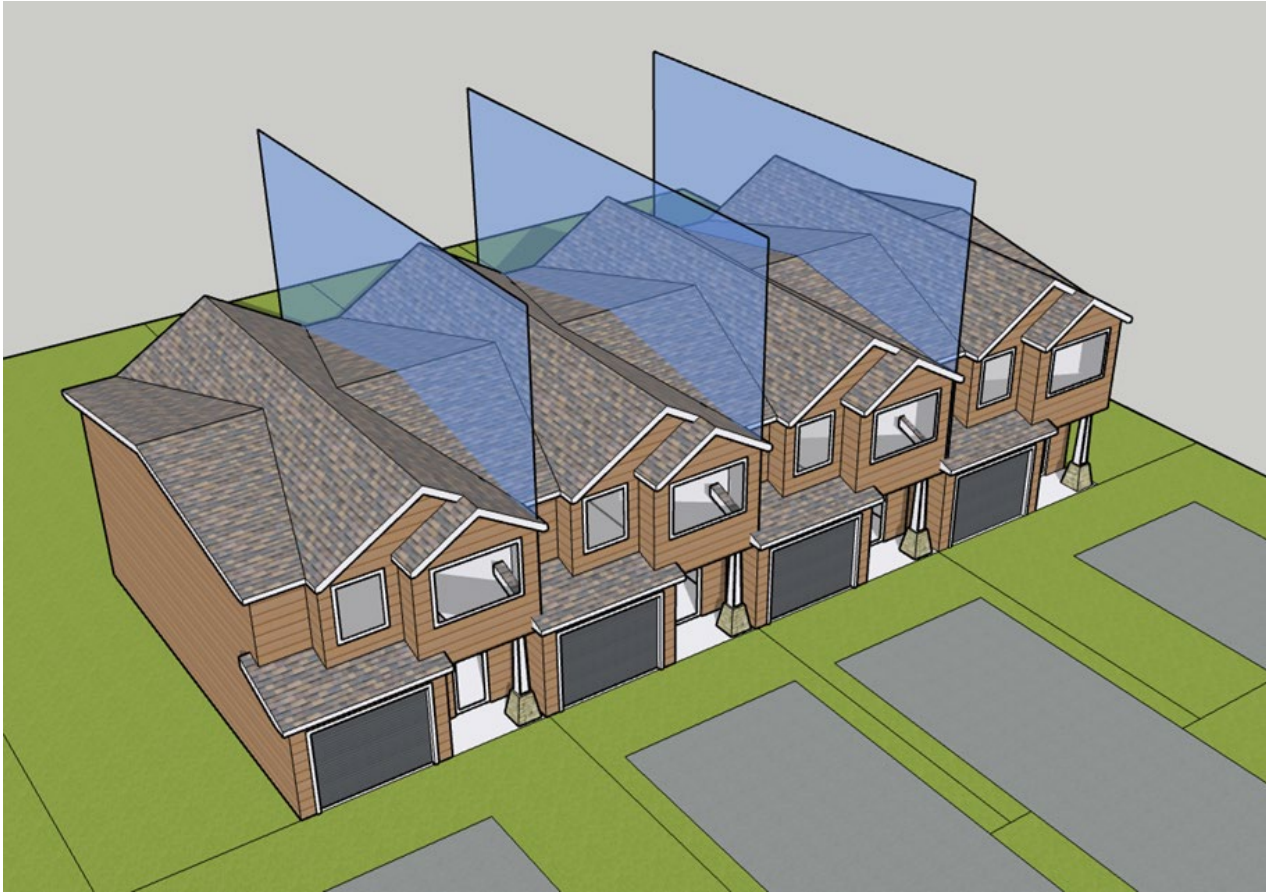
For the following reasons: / *Pour les raisons suivantes :*

- Modifying the lot provisions does not significantly alter the existing built environment permitted in the zones, but it allows for a different way of owning a dwelling. / *La modification des dispositions des lots ne modifie pas significativement le cadre bâti déjà permis dans les zones, mais permet une manière différente de posséder un logement.*

- Provisions are in place, such as the requirement for potable water and sanitary sewer service for each unit, to ensure that the subdivision along the party wall is done responsibly. / *Des dispositions sont en place, telles que l'exigence d'un service d'eau potable et d'égout sanitaire pour chaque unité, pour garantir que le lotissement le long du mur mitoyen se fasse de manière responsable.*

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.*

Visual demonstration of an adjoining wall / Démonstration visuel d'un mur mitoyen



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

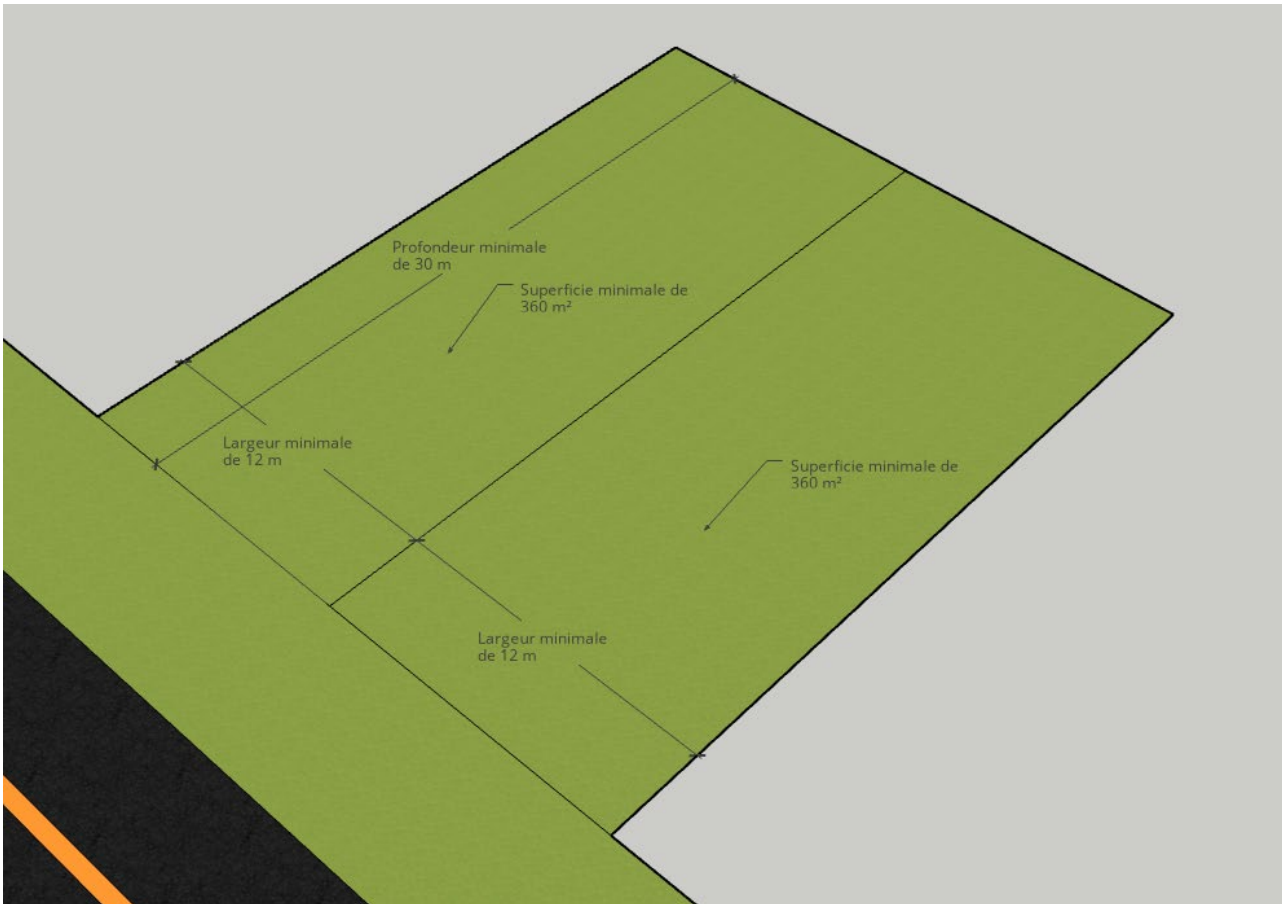
Tantramar

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

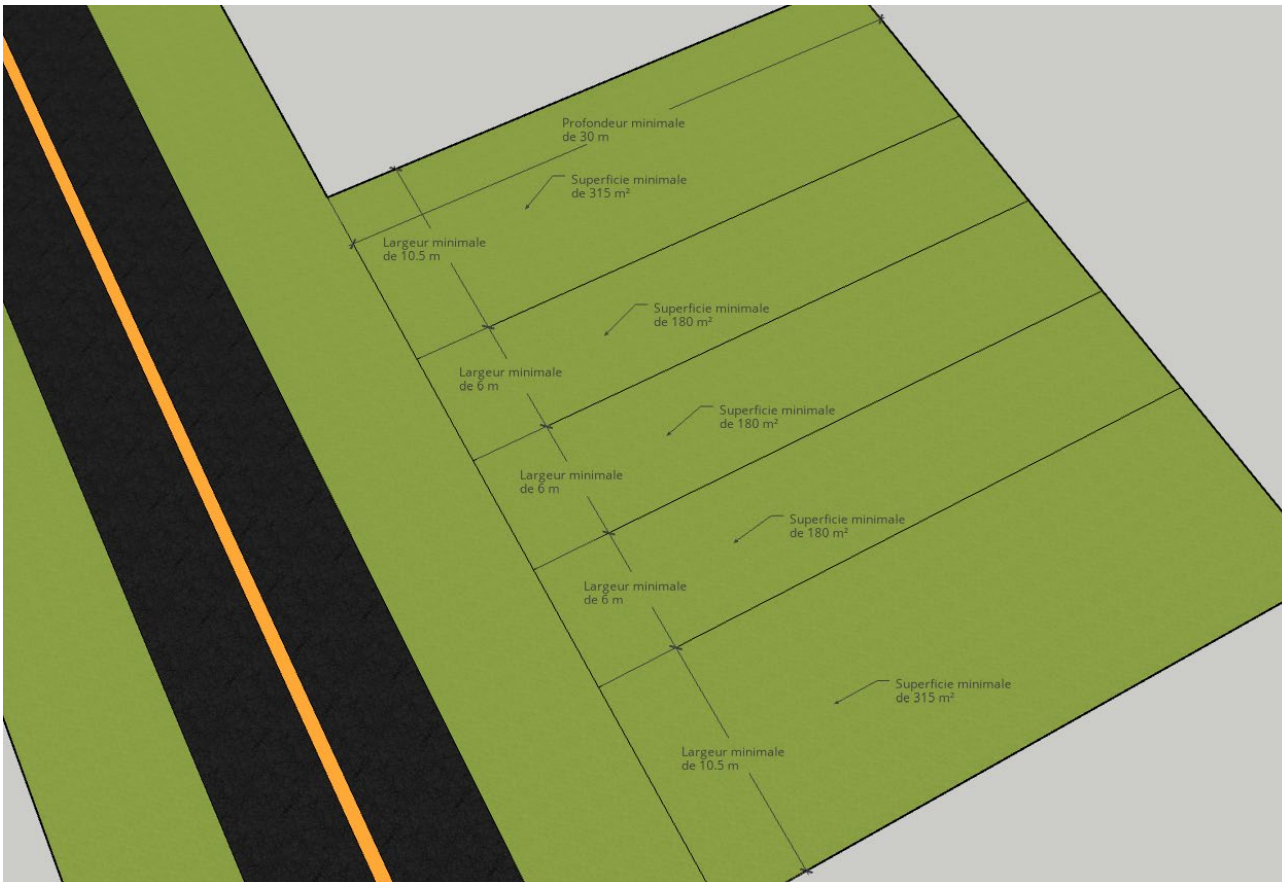
Riverview

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

Existing lot sizes / Dimensions de lots existant



Proposed lot sizes / Dimensions de lots proposés



ARRÊTÉ NO 38 – 23Z

Un arrêté modifiant l'arrêté adoptant le plan rural du Village de Memramcook no 38

ATTENDU QUE le Conseil du Village de Memramcook a déterminé qu'il est dans l'intérêt public de modifier le plan rural pour les fins suivantes :

- Modifier les exigences en matière de taille des lots afin de permettre la division de plus de deux unités le long du mur mitoyen.

PAR CONSÉQUENT, le Conseil municipal du Village de Memramcook, en vertu des pouvoirs conférés par les articles 35 et 59 de la *Loi sur l'urbanisme* de la province du Nouveau-Brunswick, adopte ce qui suit :

1. La Partie C, article 10, alinéa 10.2(3) d) est modifié par les modifications suivantes :

- i) Une largeur minimale de **33** mètres à laquelle il faut ajouter 1,5 mètre par logement au-delà de **quatre**;
- iii) Une superficie minimale de **990** mètres carrés à laquelle il faut ajouter 68 mètres carrés par logement au-delà de **quatre**.

2. La Partie C, article 10, alinéa 10.2(7) est supprimé et remplacé par un nouvel article qui se lit comme suit :

10.2(7) Les lots résultant du lotissement du lot initial à partir d'un mur mitoyen de logements doivent :

BY-LAW NO. 38 – 23Z

A by-law amending By-law no. 38 adopting the Village de Memramcook Rural Plan

WHEREAS the Village de Memramcook Council has determined that it is in the public interest to amend the Rural Plan for the following purpose:

- Modifying the lot size requirements to enable the division of more than two units along the party wall.

AND THEREFORE, the Village de Memramcook Municipal Council, pursuant to the powers conferred by Sections 35 and 59 of the *Community Planning Act*, enacts the following:

1. Part C, section 10, paragraph 10.2(3) d) is amended by the following:

- i) A minimum width of **33** metres, plus 1.5 metres per dwelling unit over **four**;
- ii) A minimum surface area of **990** square metres, plus 68 square metres per dwelling unit in excess of **four**.

2. Part C, section 10, paragraph 10.2(7) is repealed and replaced by a new section that reads as follows:

10.2(7) The resulting lots from the subdivision of the initial lot along a party wall of residences must:

a) Avoir une largeur minimale donnant sur une rue publique ou un accès respectant les normes du présent arrêté de :

i) pour les lots intérieurs : une largeur minimale de **6 mètres**;

ii) les lots extérieurs : une largeur minimale de **10.5 mètres**;

b) avoir une profondeur minimale de 30 mètres;

c) avoir une superficie minimale de :

i) pour les lots intérieurs : avoir une superficie minimale de **180 mètres carrés**;

ii) pour les lots extérieurs : avoir une superficie minimale de **315 mètres carrés**;

d) être desservis par un réseau de distribution d'eau et un réseau public d'égouts.

II. Le présent arrêté entre en vigueur à la date de son adoption définitive.

PREMIÈRE LECTURE (par son titre)

DEUXIÈME LECTURE (par son titre)

LECTURE INTÉGRALE

TROISIÈME LECTURE (par son titre)
et **ADOPTION**

Maire

Greffière

a) Have a minimum width facing a public street or an access meeting the standards of this by-law of:

i) for interior lots: a minimum width of **6 metres**;

ii) for exterior lots: a minimum width of **10.5 metres**;

b) have a minimum depth of 30 metres;

c) have a minimum area of:

i) for interior lots: have a minimum area of **180 square metres**;

ii) for exterior lots: have a minimum area of **315 square metres**;

d) be serviced by a water distribution network and a public sewer system.

II. This by-law comes into force on the date of its final adoption.

FIRST READING (by title)

SECOND READING (by title)

READ IN ITS ENTIRETY

THIRD READING (by title) and **ENACTMENT**

Mayor

Clerk