

**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 : Variance Request / Demandes de Dérogation

File number / Numéro du fichier 24-0227

From / De :



Jenna Stewart
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Kirk Brewer
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

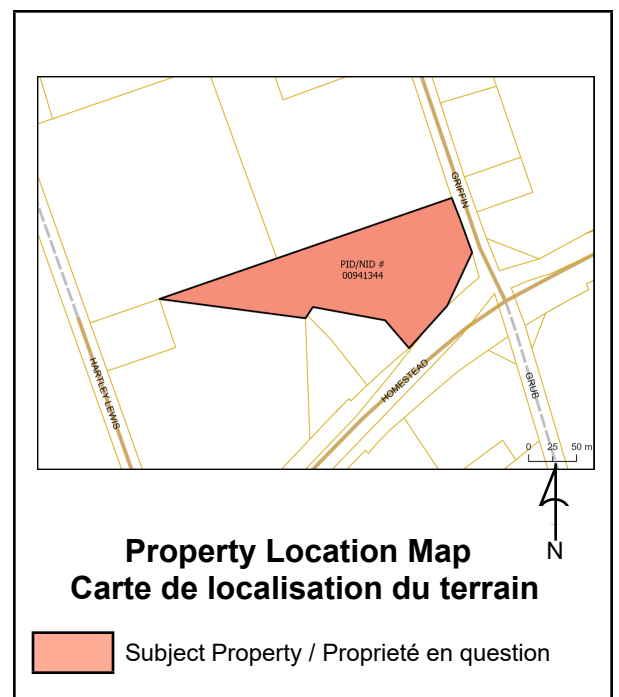
Christopher Falconer

Landowner / Propriétaire :

Christopher Falconer

Proposal / Demande :

A variance request to reduce the minimum ground floor area from 45 square meters to 26.8 square meters (288 square feet) for a single unit dwelling. / *Demande de dérogation pour réduire la superficie minimale du rez-de-chaussée de 45 mètres carrés à 26,8 mètres carrés (288 pieds carrés) pour une habitation unifamiliale.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 00941344

Lot Size / Grandeur du lot: 2.19 Hectares

Location / Endroit :

12 Griffin Road,

Current Use / Usage présent :

Residential

Zoning / Zonage :

RA/IF

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

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

RA - mainly residential (single unit dwelling) or camps / *Majoritairement résidentiel (habitations unifamiliales) ou camps*

Municipal Servicing / Services municipaux:

Septic and well / *Puits et septique*

Access-Egress / Accès/Sortie :

Griffin Road / *chemin Griffin*

Policies / Politiques

Westmorland-Albert Planning Area Policies / *Principes du secteur d'aménagement de Westmorland-Albert*

Part B: Objectives, Policies, and Proposals of the Rural Plan / *Partie B : Objectifs, principes et propositions du plan rural*

2

g) To guide residential growth in a sustainable way that maximizes infrastructure use by directing new development to existing residential nodes; / *Orienter la croissance résidentielle d'une manière durable qui optimise l'utilisation des infrastructures en axant les nouveaux développements sur les nœuds résidentiels existants;*

3. Residential Development / *Développement résidentiel*

3.1 Policies / *Principes*

h) It is a policy to encourage residential developments to locate away from resource-based uses including agriculture in order to limit potential conflicts related to noise, smell and environmental impacts. / *Il est établi comme principe d'encourager les aménagements résidentiels à s'éloigner des utilisations basées sur les ressources, y compris l'agriculture, afin de limiter les conflits potentiels liés au bruit, aux odeurs et aux impacts environnementaux.*

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

Westmorland-Albert Planning Area Zoning Regulations / *Règlements du secteur d'aménagement de Westmorland-Albert*

Definitions / *Définitions*

“gross floor area” means the aggregate of the floor areas of a building above and below grade, measured between the exterior faces of the exterior walls of the building at each floor level but excluding car parking areas within the building (*aire de plancher brute*); / *« aire de plancher brute » désigne l'ensemble des aires de plancher d'un bâtiment au-dessus et en dessous du niveau du sol, mesurées entre les faces extérieures des murs extérieurs du bâtiment à chaque niveau de plancher, mais à l'exclusion des aires de stationnement des voitures à l'intérieur du bâtiment (gross floor area);*

3.2 Size of Dwellings and Dwelling Units / *Dimensions des habitations et des logements*

3.2.1 No dwelling may be placed, erected or altered so that it has a ground floor area less than 45 square metres. / *Aucune habitation en peut être implantée, érigée ou modifiée de manière que son aire de plancher au rez-de-chaussée soit inférieure à 45 mètres carrés.*

3.2.2 No dwelling unit may have a floor area less than / *Aucun logement ne peut avoir une aire de plancher inférieur à*

a) 32 square metres, in the case of a bachelor apartment; or / *32 mètres carrés dans le cas d'une garçonnière*

b) 45 square metres in the case of any other dwelling unit. / *45 mètres carrés dans le cas de tout autre logement.*

3.2.3 For the purposes of this section, ground floor area or floor area does not include garages, carports, porches, verandas, or, except for those completely contained within the dwelling unit, stairways. / *Aux fins du présent article, l'aire de plancher ou l'aire de plancher au rez-de-chaussée ne comprend pas les garages, abris à voitures, balcons, vérandas ou, sauf ceux qui se trouvent à l'intérieur d'un logement, les escaliers*

4.2 Rural Area (RA) Zone / Zone rurale – Zone « RU »

4.2.1 In a Rural Area zone, any land, building, or structure may be used for the purpose of:

a) One or more of the following main uses: / *Les terrains, bâtiments ou constructions situés dans une zone rurale peuvent servir aux fins suivantes :*

i. A residential use subject to Section 3.1; / *Usage résidentiel assujéti à l'article 3.1*

ii. A residential care use; / *Un usage en tant qu'établissement de soins spéciaux*

iii. Institutional uses; / *Des usages institutionnels*

iv. Agricultural uses subject to Subsection 3.12; / *Un usage agricole assujéti à l'article 3.12*

v. Aquaculture uses; / *Un usage en aquaculture*

vi. Resource-related uses; / *Usage lié aux ressources*

vii. Recreation uses; / *Usages récréatifs*

viii. Light commercial uses subject to Section 3.19; / *Usages commerciaux légers assujéti à l'article 3.19*

ix. Wind turbines subject to Section 3.13; / *Usage pour éoliennes assujéti à l'article 3.13*

x. A camp subject to Section 3.14; / *Un camp, sous réserve de l'article 3.14*

xi. A kennel subject to Section 3.15; / *Un chenil, sous réserve de l'article 3.15*

xii. A campground subject to Section 3.17; and / *Un terrain de camping, sous réserve de l'article 3.17*

xiii. Outdoor cannabis production / *La production de cannabis en plein air*

b) One or more of the following secondary uses in conjunction with a single unit dwelling: / *Un ou plusieurs des usages secondaires suivants de concert avec une habitation unifamiliale :*

i. A home-based business or home industry subject to Section 3.11; / *Une activité professionnelle ou une industrie à domicile, sous réserve de l'article 3.11*

ii. An accessory dwelling unit subject to Section 3.20 / *Un logement accessoire, sous réserve de l'article 3.20*

c) One or several buildings, structures, or accessory uses related to the main use of the land, building, or structure. / *Un ou plusieurs bâtiments, structures ou usages accessoires liés à l'utilisation principale du terrain, du bâtiment ou de la construction.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Planning staff, including building inspectors, discussed internally - no concerns were raised. / *Le personnel de la planification, incluant les inspecteurs de bâtiments, a discuté en interne. Aucune préoccupation n'a été soulevée.*

Discussion

12 Griffin Road is located on the maintained portion of Griffin Road and touches Homestead Road as well. It is immediately surrounded primarily by single dwelling units. There is a currently a mini home on the property that is planned to be removed and replaced with the proposed dwelling. / *12, chemin Griffin, est situé sur la partie entretenue du chemin Griffin et touche le chemin Homestead également. Il est entouré majoritairement des habitations unifamiliales. Il y a une mini maison sur la propriété qu'on prévoit enlever et remplacer par l'habitation proposée.*

The proposed single unit dwelling has a total of 1056 sqft (98.1 sqm) of living area with 288sqft (26.8sqm) on the ground floor and 768 sqft (71.3sqm) on the second floor. The ground floor is made up on the smaller living area along side the attached garage of 480sqft (44.6sqm) which is excluded from the calculation of ground floor area. / *L'habitation unifamiliale proposée a un espace habitable de 1056 pieds carrés (91,1 mètres carrés) avec 288 pieds carrés (26,8 mètres carrés) au rez-de-chaussée et 768 pieds carrés (71,3 mètres carrés) au deuxième étage. Le rez-de-chaussée est composé de l'espace habitable plus petit et du garage attenant de 480 pieds carrés (44,6 mètres carrés) qui est exclu du calcul de l'aire de plancher au rez-de-chaussée.*

The proposed single unit dwelling meets all other zoning provisions including height, setbacks, etc. /

L'habitation unifamiliale répond à toutes les autres dispositions de zonage incluant la hauteur, les marges de retrait, etc.

Section 3.2 Size of Dwellings and Dwelling Units comes from the Provincial Building Regulation (1981), stemming from there it has continued to be included in zoning bylaws. These types of regulations tend to be a catch all and cover the majority of the cases. Section 3.2 does limit the type of house designs and house layouts that are possible through the ground floor area requirement. Though this plays a larger role in a more urban context and less so in the rural area as dwellings are placed further away from each other and the aesthetic or character of neighborhood is less impacted by design choices to build smaller, be more compact, or to have a garage cover the majority of the ground floor. / *L'article 3.2, Dimensions des habitations et des logements, provient du Règlement provincial sur la construction (1981), à partir duquel il a continué à être inclus dans les arrêtés de zonage. Ces types de règlements ces types de règlements ont tendance à être un fourre-tout et à couvrir la majorité des cas. L'article 3.2 ne limite pas le type de conception des maisons ni les configurations possibles par l'exigence du rez-de-chaussée. Cependant, il joue un rôle plus important dans un contexte plus urbain, ou un endroit où le caractère du quartier est moins touché par les choix de conception pour construire plus petite, plus compacte ou d'avoir le garage qui couvre la majorité du rez-de-chaussée.*

Additionally, as the proposed single unit dwelling has a ground floor area of 288sqft (26.8sqm) with the second floor area being 768sqft (71.3sqm) and the total dwelling size exceeding the minimum of 45sqm - it will not be aesthetically noticeable. / *En outre, étant donné que l'habitation unifamiliale proposée a une aire de plancher du rez-de-chaussée de 288 pieds carrés (26,8 mètres carrés), et de 768 pieds carrés (71,3 mètres carrés) au deuxième étage et que la taille totale de l'habitation dépasse le minimum de 45 mètres carrés, il ne sera pas perceptible d'un point de vue esthétique.*

Due to these circumstances, staff find this variance request to be reasonable, desirable for the development of the property, and within the intent of the regulation. / *En raison de ces circonstances, le personnel est d'avis que cette demande de dérogation est raisonnable, souhaitable pour l'aménagement de la propriété et respecte l'intention du règlement.*

Public Notice / Avis public

Public Notices were sent out to neighboring properties in a 100m buffer on March 13, 2024 / *Des avis publics ont été envoyés aux propriétés environnantes à l'intérieur 100 mètres le 13 mars 2024.*

Legal Authority / Autorité légale

Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme

Making of zoning by-law / Prise de l'arrêté de zonage

53(2) For greater certainty and without limiting sub- section (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 :*

(iii) the height, number of storeys, ground area, floor area and bulk of buildings and structures, / *la hauteur, le nombre d'étages, la superficie au sol, la surface de plancher et l'encombrement des*

Variances from zoning by-law / Dérogations à l'arrêté de zonage

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 :*

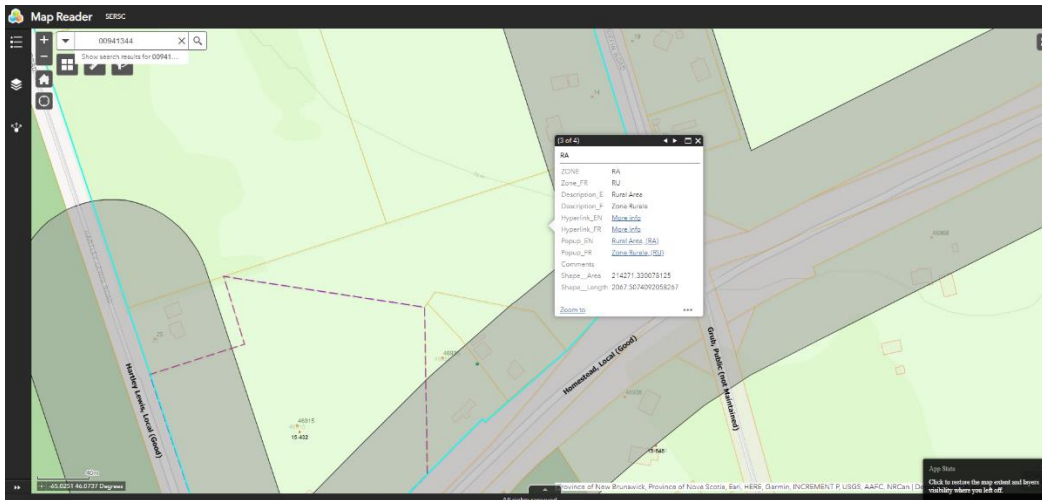
(b) a reasonable variance from the requirements referred to in paragraph 53(2)(a) of a zoning by-law if it is of the opinion that the variance is desirable for the development of a parcel of land or a building or structure and is in keeping with the general intent of the by-law and any plan under this Act affecting the development. / *soit toute dérogation raisonnable aux prescriptions de l'arrêté de zonage visées à l'alinéa 53(2)a) ou f) 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 respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVES the variance request made by Christopher Falconer to reduce the minimum ground floor area from 45 square meters to 26.8 square meters (288 square feet) for a single unit dwelling on the property located at 12 Griffin Road, Town of Salisbury and bearing the PID 00941344 because the proposed single dwelling unit meets all other zoning provisions including the floor area requirements and will not be aesthetically noticeable. / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud-Est APPROUVE la demande de dérogation faite par Christopher Falconer pour réduire l'aire de plancher minimale du rez-de-chaussée de 45 mètres carrés à 26,8 mètres carrés (288 pieds carrés) pour une habitation unifamiliale sur la propriété située à 12, chemin Griffin, ville de Salisbury, et portant le NID 00941344, car l'habitation unifamiliale proposée répond à toutes les autres dispositions de zonage incluant les exigences d'aire de plancher et ne serait pas perceptible d'un point de vue esthétique.*

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.

Zoning Map / Carte de Zonage



Aerial Map / Carte Aérienne



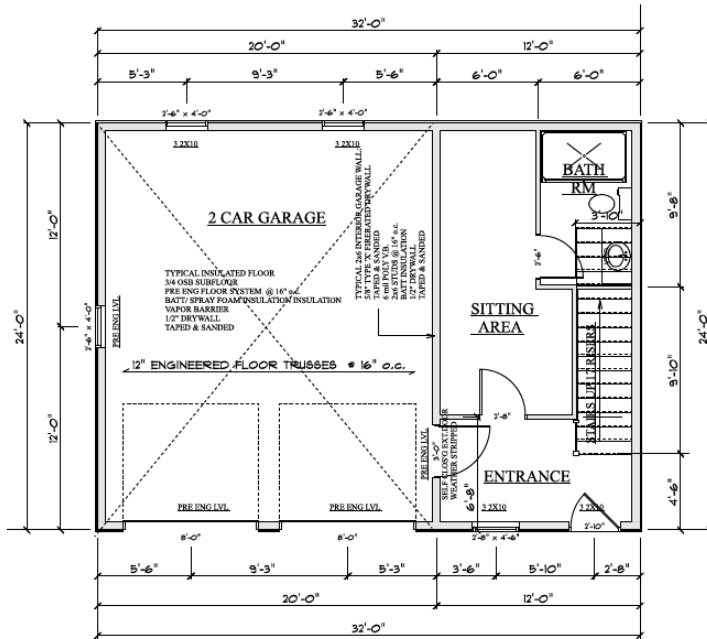
Main / Principal
1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 238-5386

Shediac
815A rue Bombardier Street
Shediac, NB E4P 1H9
(506) 533-3637

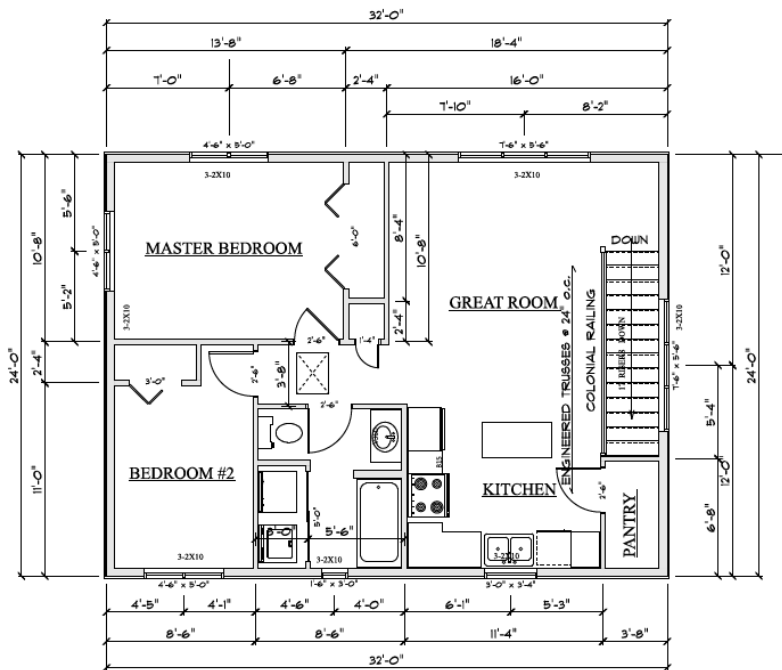
Tantramar
112C rue Main Street
Sackville, NB E4L 0C3
(506) 364-4701

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

Floor Plans /



MAIN FLOOR PLAN



UPPER FLOOR PLAN

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

Site Plan / Plan de Localisation



Site Photos (Google Images June 2013)



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



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