

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

Wednesday, December 18, 2024 / Le mercredi 18 décembre, 2024

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Text amendment to the Sackville Zoning By-law to change the minimum size of a

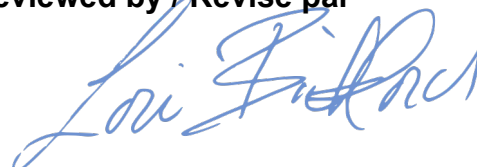
File Number/ Numéro du fichier : 24-1689

From / De :



Jenna Stewart
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par



Lori Bickford
Planning Manager/Planner / Gestionnaire de

General Information / Information générale

By-law / L'arrête

Town of Sackville Zoning By-law

Proposal / Demande

A text amendment proposal to change the minimum size of a dwelling from 6.1m (20 ft) in length and width to a minimum area of 37.61 square metres (400 sqft) in the Town of Sackville Zoning By-law. / *Une proposition de modification de texte visant à remplacer les dimensions minimales d'une habitation, actuellement de 6,1 mètres (20 pieds) en longueur et en largeur, par une superficie minimale de 37,61 mètres carrés (400 pieds carrés) dans l'arrêté de zonage de la ville de Sackville.*

Policies / Politiques

3.2.3 Urban Residential Designation / 3.2.3 Désignation résidentielle urbaine

The challenge is to address the existing increased density pressures on residential neighbourhoods without discriminating against all populations. The goal is to ensure that a variety of housing options are available within the Town. The objectives are to identify a variety of housing types within Sackville. / *Le défi consiste à répondre aux pressions actuelles liées à l'augmentation de la densité dans les quartiers résidentiels sans discriminer contre aucune population. L'objectif est de garantir une diversité d'options de logement dans la ville. Les objectifs incluent l'identification d'une variété de types de logements à Sackville.*

Section 5 Residential General Policies / Article 5 – Principes généraux en matière de logement résidentiel

5.0 Introduction

One of the major issues is the lack of housing options within the Town. Between 2002 and 2006 multiple unit structures averaged 1 per year with most of these targeted for students. Between 2009 and 2014 there was an average of 2.5 multiple unit structures built with a wider range of targeted tenants including young professionals and seniors. Housing options aimed at a wide range of tenancy targets, should continue to increase within the next 10 years in order to increase business opportunities and develop Sackville as a senior's community. / *L'un des principaux problèmes est le manque d'options de logement dans la ville. Entre 2002 et 2006, les constructions d'unités multiples ont atteint une moyenne d'une par an, dont la majorité était destinée aux étudiants. Entre 2009 et 2014, une moyenne de 2,5 structures à unités multiples par an a été construite, ciblant un éventail plus large de locataires, y compris les jeunes professionnels et les personnes âgées. Les options de logement destinées à un éventail plus large de locataires devraient continuer à se développer au cours des dix prochaines années, afin d'augmenter les possibilités d'affaires et de positionner Sackville comme une communauté accueillante pour les personnes âgées.*

5.1.1 It is a policy to permit a wide range of housing options within newly developed residential areas including vertically-attached dwellings, medium density, and higher density (e.g., apartments or condominiums). / *Il est établi comme principe de permettre une large gamme d'options de logement dans les nouveaux secteurs résidentiels aménagés, incluant des habitations attachées verticalement, des logements de densité moyenne et des logements à plus forte densité (par exemple, des appartements ou des condominiums).*

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

Definitions / Définitions

DWELLING, means a building containing one or more dwelling units and does not include a mobile home/mini home or motor home, travel trailer or recreational vehicle designed for seasonal and non-permanent occupation; / *HABITATION, désigne un bâtiment contenant une ou plusieurs unités d'habitation, excluant les maisons mobiles, les minimaisons, les autocaravanes, les caravanes classiques ou les véhicules récréatifs conçus pour une occupation saisonnière ou non permanente.*

DWELLING, DETACHED, means a free-standing residential building, commonly called a single dwelling unit. / *HABITATION, DÉTACHÉE, désigne un bâtiment résidentiel indépendant, communément appelé une habitation unifamiliale.*

3.26 Detached Dwelling Units / 3.26 Unités d'habitation détachées

Shall have a minimum width and length of 6.1 metres (20ft) / *Dois avoir une largeur et une longueur minimales de 6,1 mètres (20 pieds).*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Municipal staff were consulted, no concerns were raised. / *Le personnel municipal a été consulté, et aucune préoccupation n'a été soulevée.*

Engineer and Public Works commented that "From an Engineering and Public Works perspective there would not be any appreciable change to servicing or grading/drainage requirements or access sight distance requirements." / *L'ingénieur et les travaux publics ont indiqué : « d'un point de vue d'ingénierie et de travaux publics, il n'y aurait aucun changement significatif aux exigences en matière de services, de nivellement, de drainage ou de distance de visibilité pour les accès. »*

There were questions around how to differentiate a 400sqft detached dwelling and a mini home, which was discussed. Mini/mobile homes are specifically excluded from the definition of a "dwelling" and have a separate definition within the Zoning By-law. Additionally, mini/mobile homes are only permitted in the Mobile/Mini Home Zone. / *Des questions ont été soulevées sur la manière de différencier une habitation détachée de 400 pieds carrés et une minimaison. Ces questions ont été discutées. Les maisons mobiles et les minimaisons sont spécifiquement exclues de la définition d'une « habitation » et disposent d'une définition distincte dans l'arrêté de zonage. De plus, les maisons mobiles et minimaisons ne sont autorisées que dans la zone réservée aux maisons mobiles et minimaisons.*

Planning Staff also discussed internally. / *Le personnel de la planification a également mené des discussions internes.*

Discussion

Section 3.26 of the Town of Sackville Zoning By-law has set a minimum size of a detached dwelling unit at 6.1 m (20 ft) in width and length. This means that anyone wishing to construct a detached dwelling in Town must have a square portion of the footprint that meets these dimensions. Municipalities may choose to include minimum dwelling sizes in their land use by-laws, but it is more common to see a minimum dwelling area set rather than a dimension. / *L'article 3.26 de l'arrêté de zonage de la ville de Sackville établit une taille minimale pour une habitation détachée de 6,1 mètres (20 pieds) en largeur et en longueur. Cela signifie que toute personne souhaitant construire une habitation détachée doit respecter une empreinte carrée répondant à ces dimensions. Bien que certaines municipalités incluent des tailles minimales d'habitation dans leurs règlements, il est plus courant de fixer une superficie minimale plutôt qu'une dimension spécifique.*

This minimum size of a dwelling appears in the 2003, 2009 and 2016 zoning by-laws adopted by the Town. This dimensional requirement most likely was put in place as an aesthetic requirement to differentiate between the appearance of a mobile home which typically has a maximum width of 18 ft. The minimum requirement of 20 ft may have also been thought of as being a more permanent structure. / *La taille minimale d'une habitation figure dans les arrêtés de zonage adoptés en 2003, 2009 et 2016 par la ville. Cette exigence aurait pu être instaurée pour des raisons esthétiques, afin de différencier visuellement les habitations des maisons mobiles, dont la largeur maximale est généralement de 18 pieds. Une largeur minimale de 20 pieds peut également refléter une intention de construire des habitations plus permanentes.*

As construction costs have risen over the years and different housing trends have become more popular, such as tiny homes, there has been growing interest in inquiries to build smaller houses. Although a 20' by 20' dwelling is a small dwelling, the dimensional requirement limits the design of the structure to a square. Changing dimensions to an area requirement of 37.16 sq m (400 sq ft), will allow for smaller homes to be constructed that have a greater diversity in design appearance. / *Avec l'augmentation des coûts de construction au fil des ans et l'émergence de nouvelles tendances, telles que les minimaisons, un intérêt accru a été observé pour la construction de petites habitations. Bien qu'une habitation de 20 pieds sur 20 pieds soit considérée comme petite, l'exigence actuelle limite les conceptions à une empreinte carrée. Modifier ces dimensions pour une exigence de superficie minimale de 37,16 mètres carrés (400 pieds carrés) permettrait de construire des habitations plus petites tout en offrant une plus grande diversité de conceptions architecturales.*

The introduction of Residential General Policies in the Municipal Plan indicates there is a lack of housing options in Town. The plan primarily focuses on providing a variety of housing options in the form of types other than single family housing, but it does also discuss providing housing options aimed at a wide range of tenancy targets. / *L'introduction des principes généraux résidentiels dans le plan municipal indique une insuffisance d'options de logement dans la ville. Bien que le plan soit principalement axé sur l'offre d'une diversité d'options de logement dans des formes autres que les habitations unifamiliales, il aborde également la nécessité de proposer des options de logement destinées à une gamme plus large d'habitants.*

The introduction to the Urban Residential Designation states “**The challenge is to address the existing increased density pressures on residential neighbourhoods without discriminating against all populations. The goal is to ensure that a variety of housing options are available within the Town. The objectives are to identify a variety of housing types within Sackville.**” / *L'introduction de la désignation résidentielle urbaine précise que : « Le défi est d'adresser les pressions d'accroissement de densité sur les quartiers résidentiels sans discriminer contre aucune population. L'objectif est d'assurer qu'une diversité d'options de logement soit disponible dans la ville. Les objectifs incluent l'identification d'une variété de types de logements à Sackville. »*

Section 5 Residential General Policies provides a policy that demonstrate the Town aims to encourage a diversity of housing within the Town: / *L'article 5 des principes résidentiels généraux réaffirme l'engagement de la ville à encourager une diversité de logements :*

“5.1.1 It is a policy to permit a wide range of housing options within newly developed residential

areas including vertically-attached dwellings, medium density, and higher density (e.g., apartments or condominiums).” / « 5.1.1 Il est établi comme principe pour permettre une large gamme d’options de logement dans les secteurs résidentiels nouvellement aménagés, incluant les habitations attachées verticalement, les logements de densité moyenne et les logements à plus forte densité (par exemple, des appartements ou des condominiums). »

The proposed text amendment to the minimum dwelling size requirements would encourage smaller more affordable detached dwellings to be constructed and allow for a greater variety of designs by limiting the footprint to an area rather than a dimension. / *La modification de texte proposée aux exigences minimales de taille d’habitation vise à encourager la construction de petites habitations détachées plus abordables et à permettre une plus grande diversité de conceptions architecturales en se basant sur une superficie minimale plutôt que sur des dimensions spécifiques.*

Staff are supportive of the proposed text amendment as it meets the intention of the Municipal Plan to provide a wide variety of housing options and tenancy targets; it enables a greater variety of designs outside of a square for smaller detached dwellings; and that the minimum area inherent to the current requirement continues to be met, therefore, making it a minor amendment. / *Le personnel soutient la modification de texte, car elle répond à l’intention du plan municipal en offrant une plus grande diversité d’options de logement et de profils d’habitants ciblés ; elle permet une variété accrue de conceptions architecturales pour les petites habitations détachées, dépassant les limitations imposées par une empreinte carrée ; et elle maintient la superficie minimale sous-jacente aux exigences actuelles, rendant ainsi cette modification mineure et appropriée.*

Legal Authority / Autorité légale

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

110(1) 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 : / *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 :*

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

Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommend that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee RECOMMENDS to Tantramar Council by-law amendment 244-T, an amendment to the Town of Sackville Zoning By-Law 244 which proposes to change the minimum size of a dwelling from 6.1m (20 ft) in length and width to a minimum area of 400 sqft (37.16sqm) as it is within the intent of the Municipal Plan to have a diversity of housing options and would enable a greater variety of designs for

smaller detached dwellings. / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud-Est RECOMMANDE au Conseil de Tantramar l'adoption de la modification de texte 244-T, une modification à l'arrêté de zonage 244 de la ville de Sackville, qui propose de remplacer les dimensions minimales d'une habitation de 6,1 mètres (20 pieds) en longueur et en largeur par une superficie minimale de 400 pieds carrés (37,16 mètres carrés). Cette modification est conforme à l'intention du plan municipal d'assurer une diversité d'options de logement et permettra une plus grande variété de conceptions pour des habitations détachées de plus petite taille.*

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.

- b) They do not project more than 1.1 metres (3.5 ft) from the building wall and be at least 2.1 metres (7 ft) from the ground;
- c) They may project over a public right-of-way but not project over adjoining property lines;
- d) The applicant carries adequate liability insurance;
- e) Home occupation signs may be placed in all zones provided that:
 - i) They shall not exceed 1.5 square metres (16 sq ft).
- vi) Sandwich Signs are permitted in all commercial zones, the Institutional Zone, and the Industrial Zone provided that:
 - a) They may be placed in a Town public right-of-way provided it does not obstruct pedestrian or vehicular traffic or impede visibility of pedestrians or traffic accessing the lot and must be removed when business is closed;
 - b) Only one sandwich sign is permitted for each business;
 - c) The single-faced area shall not exceed 0.6 square metres (6 sq ft).

3.26 Detached Dwelling Units

Shall have a minimum width and length of 6.1 metres (20 ft).

3.27 Wind Energy Systems

Where a wind energy system is a permitted use the following provisions shall apply:

- a) All wind energy systems shall be subject to site plan control;
- b) Small Scale Wind Turbines shall be setback a minimum 1.5 times the turbine height from any road, public right-of-way and the property boundary;



BY-LAW NO. 244-T
A By-law to Amend By-law No. 244
Town of Sackville Zoning By-law

The Council of Tantramar under the authority vested in it by Section 53 of the *Community Planning Act*, SNB 2017, c.19 amends By-law No. 244, the Town of Sackville Zoning By-law and enacts as follows:

1. By-law No 244, the Town of Sackville Zoning By-law, is amended by repealing Section 3.26 Detached Dwellings Units which states, “Shall have a minimum width and length of 6.1 metres (20 ft)” and REPLACING the text with the following:

“Shall have a minimum area of 37.61 square metres (400 sq ft).”

Read a first time this _____ day of _____, 2025.

Read a second time this _____ day of _____, 2025.

Read a third time and passed this _____ day of _____, 2025.

Mayor

Clerk