

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

Wednesday, July 23, 2025 / Le mercredi 23 juillet, 2025

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Proposed Text Amendment to minimum outside lot area and frontage for vertically attached dwelling

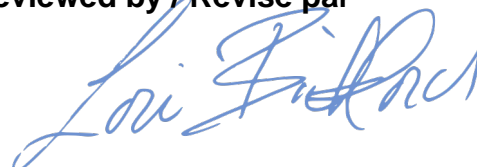
File Number/ Numéro du fichier : 25-0498

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

Proposed text amendment to change the minimum outside lot size requirements for vertically attached dwelling units from 15.3m (50ft) frontage to 10.1m (33.23ft) frontage and outside lot area from 464.5sqm (5000sqft) to 308sqm (3315sqft). / *Modification de texte proposée visant à modifier les exigences minimales relatives à la taille des lots extérieurs pour les unités d'habitation attachées verticalement, en faisant passer la largeur minimale de façade de 15,3 mètres (50 pieds) à 10,1 mètres (33,23 pieds), et la superficie minimale du lot extérieur de 464,5 mètres carrés (5 000 pieds carrés) à 308 mètres carrés (3 315 pieds carrés).*

Policies / Politiques

Town of Sackville Municipal Plan / Plan municipale de la Ville de Sackville

3.2.3 Urban Residential Design / *Conception résidentielle urbaine*

3.2.3.4 It is a policy that a range of housing options shall be permitted in areas zoned medium density including duplexes, vertically-attached dwellings and other medium density detached dwellings on individual lots. Medium density is defined as not exceeding 65 units per net hectare subject to appropriate zoning regulations. / *Il est établi comme principe que divers types de logements soient autorisés dans les zones de densité moyenne, y*

compris les duplex, les habitations attachées verticalement ainsi que d'autres types de logements détachés à densité moyenne sur des lots individuels. La densité moyenne est définie comme ne dépassant pas 65 unités par hectare net, sous réserve des règlements de zonage applicables.

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

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 vaste gamme d'options de logement dans les nouveaux quartiers résidentiels, y compris les habitations attachées verticalement, les logements de densité moyenne et ceux de forte densité (p. ex. appartements ou condominiums).*

5.1.3 It is a policy to set targets for housing other than single family dwellings to increase by 5% per year using 2005 as the base year. / *Il est établi comme principe de fixer des cibles de croissance annuelle de 5 % pour les types de logements autres que les maisons unifamiliales, en prenant l'année 2005 comme année de référence.*

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

Town of Sackville Zoning By-law / Arrêté de zonage de la Ville de Sackville

DWELLING, VERTICALLY ATTACHED, means a building consisting of two to six dwelling units which are vertically attached by one or more common wall(s) and which the property may be subdivided, with each unit having independent entrances to a front and rear yard. Each unit shall be serviced by independent municipal sewer and water connections. / *Habitation, attachée verticalement : désigne un bâtiment composé de deux à six unités d'habitation, reliées verticalement par un ou plusieurs murs mitoyens, pouvant être subdivisées de façon que chaque unité ait des entrées indépendantes donnant sur une cour avant et une cour arrière. Chaque unité doit être desservie par des branchements municipaux indépendants pour l'eau et les égouts.*

Section 10.2 and Section 11.2 are tables that outline the zone requirements for both R2 and R3, respectively. These tables state that for the outside lot of a vertically attached dwelling unit there is a minimum lot size of 464.5sqm (5000sqft) and a minimum lot frontage of 15.3m (50ft). / *Les articles 10.2 et 11.2 présentent des tableaux énonçant les exigences applicables aux zones R2 et R3, respectivement. Ces tableaux stipulent que, pour le lot extérieur d'une habitation attachée verticalement, la superficie minimale du lot est de 464,5 mètres carrés (5 000 pieds carrés) et la largeur minimale de la façade est de 15,3 mètres (50 pieds).*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Municipal Staff (CAO, Fire, and Engineering departments) were consulted, no concerns were raised. / *Le*

personnel municipal (DPA, services d'incendie et d'ingénierie) a été consulté, et aucune préoccupation n'a été soulevée.

Planning staff also discussed internally. / Le personnel de planification a également tenu des discussions internes.

Discussion

Sections 10.2 and 11.2 of the Town of Sackville Zoning By-law provides tables that outline the zone requirements for both R2 and R3, respectively. These tables state that for the outside lot of a vertically attached dwelling unit there is a minimum lot size of 464.5sqm (5000sqft) and a minimum lot frontage of 15.3m (50ft). This is over double the minimum lot size and lot frontage requirements for the inner lots at 185.8sqm (2000sqft) and 6.1m (20ft). / Les articles 10.2 et 11.2 de l'Arrêté de zonage de la Ville de Sackville présentent des tableaux qui énoncent les exigences de zonage pour les zones R2 et R3, respectivement. Ces tableaux stipulent que, pour le lot extérieur d'une habitation attachée verticalement, la superficie minimale du lot est de 464,5 mètres carrés (5 000 pieds carrés) et la largeur minimale de la façade est de 15,3 mètres (50 pieds). Ces exigences sont plus de deux fois supérieures à celles applicables aux lots intérieurs, dont la superficie minimale est de 185,8 mètres carrés (2 000 pieds carrés) et la façade minimale de 6,1 mètres (20 pieds).

The proposed text amendment intends to change the minimum outside lot size requirements for vertically attached dwelling units from 15.3m (50ft) to 10.1m (33.23ft) frontage and outside lot area from 464.5sqm (5000sqft) to 308sqm (3315sqft). / La modification de texte proposée vise à faire passer la largeur minimale de façade des lots extérieurs d'habitations attachées verticalement de 15,3 mètres (50 pieds) à 10,1 mètres (33,23 pieds) et leur superficie minimale de 464,5 mètres carrés (5 000 pieds carrés) à 308 mètres carrés (3 315 pieds carrés).

For the frontage, the 10.1m was calculated considering the size of the inner lots (6.1m) and accounting for the side yard indicated in the Zoning By-law of 4m. / Pour la façade, la valeur de 10,1 mètres a été déterminée en tenant compte de la largeur des lots intérieurs (6,1 mètres) ainsi que de la marge de retrait latérale de 4 mètres, comme indiqué dans l'Arrêté de zonage.

For the lot area, this was determined based on the proportionate lot sizes. As seen in the Zoning By-law the minimum lot frontage and minimum lot area tend to be proportionate to each other. This remains the practice for detached dwelling units (5800sqft, 60ft), two-unit dwellings (7100sqft, 72ft), inner lot vertically attached dwellings (2000sqft, 20ft), and the current outside lot vertically attached dwellings (5000sqft, 50ft). While these two numbers are not always perfectly proportional to each other, there is a clear pattern that demonstrates a relation between the two. After considering possible lot depth, frontage, and associated setbacks, this proportional aspect was replicated to get the proposed minimum lot size of 308sqm (3315sqft) in relation to the proposed minimum lot frontage of 10.1m (33.23ft). / La superficie du lot a été déterminée selon une approche proportionnelle. L'Arrêté de zonage démontre une tendance à établir des rapports proportionnels entre la superficie minimale des lots et leur largeur de façade. Cette méthode s'applique notamment aux habitations unifamiliales détachées (5 800 pi², 60 pi), aux habitations bifamiliales (7 100 pi², 72 pi), aux lots intérieurs pour habitations attachées verticalement (2 000 pi², 20 pi), et aux lots extérieurs actuels pour ce même type d'habitation (5 000 pi², 50 pi). Bien que ces chiffres ne soient pas toujours parfaitement proportionnels, une tendance claire se dégage. En tenant compte de la profondeur des lots, de la façade et des marges de retrait requises, une proportion similaire a été appliquée pour obtenir la superficie minimale proposée de

308 mètres carrés (3 315 pi²) en lien avec la façade minimale proposée de 10,1 mètres (33,23 pi).

The Town of Sackville Municipal Plan indicates there is a lack of housing options in Sackville and encourages a variety of housing options including vertically-attached dwellings in medium density areas and newly developed residential areas. / *Le Plan municipal de la Ville de Sackville reconnaît un manque d'options en matière de logement et encourage la diversité, notamment en favorisant la construction d'habitations attachées verticalement dans les secteurs résidentiels de densité moyenne ainsi que dans les nouveaux quartiers aménagés.*

This change to the minimum lot size and minimum lot frontage for the outside lot of a vertically attached dwelling unit would encourage and enable more of this type of development due to the decreased amount of land required and provide the opportunity to open the housing market to more individuals. Furthermore, this would align the lot requirements for vertically attached dwellings within the Town of Sackville Zoning By-law with other municipalities in the region. / *Cette modification aux exigences minimales de superficie et de façade des lots extérieurs destinés aux habitations attachées verticalement permettrait d'encourager ce type de développement en réduisant la superficie de terrain requise. Cela rendrait ces habitations plus accessibles et contribuerait à diversifier l'offre de logements. De plus, elle permettrait d'harmoniser les exigences de la Ville de Sackville avec celles en vigueur dans d'autres municipalités de la région.*

The proposed text amendment to the minimum size of the requirements is in line with Municipal Plan policies and would encourage more vertically detached dwellings and reduces a barrier associated with this type of development through the decrease in lot requirements for the outside lots, therefore, staff are supportive of this proposed text amendment. / *La modification de texte proposée est conforme aux objectifs du Plan municipal. Elle favorise l'aménagement de nouvelles habitations attachées verticalement et réduit les obstacles associés à ce type de projet en diminuant les exigences relatives aux lots extérieurs. Le personnel est donc favorable à cette proposition.*

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 recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee RECOMMENDS to the Town of Tantramar Council the by-law amendment 244-V, an amendment to the Town of Sackville Zoning By-law 244 which proposed to change the minimum outside lot size

requirements for vertically attached dwelling units from 15.3m (50ft) frontage to 10.1m (33.23ft) frontage and outside lot area from 464.5sqm (5000sqft) to 308sqm (3315sqft) as it is in line with the intent of the Municipal Plan to have a diversity of housing options and reduces barriers related to lot size requirements vertically attached dwellings in the R2 and R3 zones. / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud-Est RECOMMANDE au Conseil de la Ville de Tantramar l'adoption de la modification de l'arrêté 244-V, une modification à l'Arrêté de zonage de la Ville de Sackville, laquelle vise à faire passer les exigences minimales pour les lots extérieurs des habitations attachées verticalement d'une façade de 15,3 mètres (50 pieds) à 10,1 mètres (33,23 pieds), et d'une superficie de 464,5 mètres carrés (5 000 pieds carrés) à 308 mètres carrés (3 315 pieds carrés), puisqu'elle est conforme à l'intention du Plan municipal visant à favoriser une diversité d'options de logement et qu'elle réduit les obstacles liés aux exigences de superficie de lot pour ce type d'habitation dans les zones R2 et R3.*

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.*

d) Uses Subject to Conditions

The following main, secondary uses are permitted subject to such terms and conditions as may be imposed by the Planning Review and Adjustment Committee and Municipal Plan policy:

- i) Home occupation in accessory buildings
- ii) Bed and Breakfast
- iii) Special Care Homes
- iv) Boarding houses

10.2 Zone Requirements

Any permitted use in any Urban Residential 2 (R2) Zone must comply with the following regulations:

Urban Residential 2 (R2) Zone	Detached Dwelling Unit	Two Unit Dwelling	Vertically Attached Dwelling Unit	Multiple Unit Dwelling - max 6
Minimum Lot Size	538.8 sq m (5800 sq ft)	659.6 sq m (7100 sq ft)		640.0 sq m (6900 sq ft)
Outside Lot:			464.5 sq m (5000 sq ft)	+ 93 sq m (1000 sq ft)
Inner Lot:			185.8 sq m (2000 sq ft)	for each unit over 2
Minimum Lot Frontage	18.3 m (60 ft)	22.0 m (72 ft)		30.5 m (100 ft)
Outside Lot:			15.3 m (50 ft)	
Inner Lot:			6.1 m (20 ft)	
Minimum Front or Flankage Yard	7.6 m (25 ft)	7.6 m (25 ft)	7.6 m (25 ft)	10.1 m (33 ft)
Minimum Side Yard				
a) Major	2.7 m (9 ft)	2.7 m (9 ft)	4.0 m (13.2 ft)	4.0 m (13.2 ft)
b) Minor	1.2 m (4 ft)	1.2 m (4 ft)	0 m	
c) Inner Lot Setback			0 m	
Minimum Rear Yard	7.6 m (25 ft)	7.6 m (25 ft)	7.6 m (25 ft)	10.7 m (35 ft)
Maximum Lot Coverage	50%	50%	50%	33.3%
Building/Structure Height	15.3 m (50 ft)			



11.2 Zone Requirements

Any permitted use in any Urban Residential 3 (R3) Zone must comply with the following regulations:

Urban Residential 3 (R3) Zone	Detached Dwelling Unit	Two Unit Dwelling	Vertically Attached Dwelling Unit	Multiple Unit Dwelling
Minimum Lot Size	540 sq m (5813 sq ft)	659.6 sq m (7100 sq ft)		640.0 sq m (6900 sq ft)
Outside Lot:			464.5 sq m (5000 sq ft)	+ 93 sq m (1000 sq ft)
Inner Lot:			185.8 sq m (2000 sq ft)	for each unit over 2
Minimum Lot Frontage	18.3 m (60 ft)	22 m (72 ft)		30.5 m (100 ft)
Outside Lot:			15.3 m (50 ft)	
Inner Lot:			6.1 m (20 ft)	
Minimum Front or Flankage Yard	7.6 m (25 ft)	7.6 m (25 ft)	7.6 m (25 ft)	10.1 m (33 ft)
Minimum Side Yard				
a) Major	2.7 m (9 ft)	2.7 m (9 ft)	4.0 m (13.2 ft)	6.1 m (20 ft)
b) Minor	1.2 m (4 ft)	1.2 m (4 ft)	0 m	
c) Inner Lot Setback			0 m	
Minimum Rear Yard	7.6 m (25 ft)	7.6 m (25 ft)	7.6 m (25 ft)	10.7 m (35 ft)
Maximum Lot Coverage	50%	50%	50%	33.3%
Building/Structure Height	19.8m (65 ft) (By-law No. 244-N)			



BY-LAW NO. 244-V
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 the Minimum Lot Frontage and Minimum Lot Size for the Outside Lot of a Vertically Attached Dwelling Unit in Part 10: Urban Residential 2 Zone: R2, Section 10.2 Zone Requirements and Part 11: Urban Residential 3 Zone: R3, Section 11.2 Zone Requirements which both set the minimum lot frontage for an outside lot of a vertically attached dwelling unit at 15.3m (50ft) and the minimum lot size for an outside lot of a vertically attached dwelling unit at 464.5sqm (5000sqft) and REPLACING the minimum lot frontage and minimum lot size for an outside lot of a vertically attached dwelling unit to a minimum lot frontage of 10.1m(33.23ft) and a minimum lot size of 308sqm(3315.3sqft). All other requirements shall remain the same.

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