


**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /  
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**  
Wednesday, October 28, 2020 / Le mercredi 28 octobre, 2020

**Staff Report / Rapport du personnel**

**Subject / Objet :** Variance Request / Demandes de Dérogation

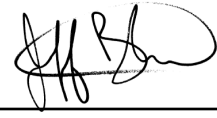
**File number / Numéro du fichier** 20-2149

**From / De :**



Ludovic Cardinal  
Planner / Urbaniste

**Reviewed by / Révisé par :**



Jeff Boudreau  
Development Officer / Agent  
d'aménagement

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requérant :**

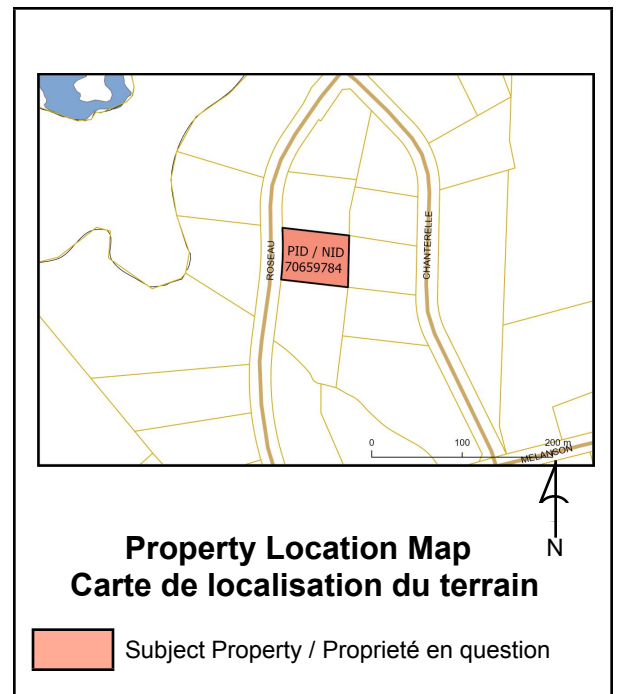
Rene Chiasson Rymel Homes

**Landowner / Propriétaire :**

Andre-Guy Savoie 637292 N.B. LTD.

**Proposal / Demande :**

Variance to increase maximum size of apartment within a dwelling from 65 square meters to 80 square meters /  
*Augmenter la taille maximale d'un appartement de 65 mètres carrés à 80 mètres carrés.*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 70659784

**Lot Size / Grandeur du lot:** 4869 m<sup>2</sup>

**Location / Endroit :**

Greater Lakeburn, LSD Moncton

**Current Use / Usage présent :**

Vacant

**Zoning / Zonage :**

A - Agriculture

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

Not applicable / Pas applicable

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

Surrounding use: residential / Usage des environs: résidentiel

Surrounding zoning: A - agricultural / Zonage des environs: A - Agriculture

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

N/A

## **Access-Egress / Accès/Sortie :**

Rue Roseau Street

### **Policies / Politiques**

Greater Moncton Planning Area Rural Plan Regulation - Community Planning Act. / Règlement du plan rural du secteur d'aménagement du Grand Moncton - Loi sur l'urbanisme.

### **Residential Uses / Usages résidentiels**

#### **Policy / Principe**

**5** It is a policy to conserve the rural residential nature within the area of the Regulation by considering existing residential uses and historical developments. / *En principe, il faut sauvegarder le caractère résidentiel rural du secteur visé par le règlement, tout en tenant compte des usages résidentiels et des aménagements historiques actuels.*

#### **Proposals / Propositions**

**6(1)** It is proposed to provide for residential development in areas suitable for communal or on-site water and septic service systems. / *Il est proposé de prévoir des aménagements résidentiels dans les secteurs où peuvent être installés des systèmes de fosses septiques et d'eau individuels ou collectifs.*

**6(2)** It is proposed to permit residential development only on lots that have Department of Environment and Local Government and Department of Health and Wellness approvals as required. / *Il est proposé d'autoriser les aménagements résidentiels uniquement sur les lots qui ont été approuvés par le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux et par le ministère de la Santé et du Mieux-être au besoin.*

**6(4)** It is proposed to permit two-unit dwellings within residential low-density zones relative to subsections 6(1) and 6(2). / *Il est proposé d'autoriser les habitations à deux logements dans les zones résidentielles à faible densité, sous réserve des paragraphes 6(1) et 6(2).*

**6(5)** It is proposed to establish provisions within residential low-density zones dealing with accessory buildings, structures and secondary uses, such as, accessory apartments, tourist homes and the lodging of boarders, and home occupations / *Il est proposé d'adopter des dispositions dans les zones résidentielles à faible densité portant sur les bâtiments, les constructions ou les usages secondaires accessoires, comme les appartements, les maisons de touristes et de pension, et les activités professionnelles à domicile.*

### **Resource Uses / Usages des ressources**

#### **Policy / Principe**

**11** It is a policy to conserve the land-based resources within the area of the Regulation by coordinating development with existing rural traditions. / *En principe, les ressources terrestres doivent être conservées dans le secteur visé par le règlement par l'harmonisation de l'aménagement avec les traditions rurales.*

#### **Proposals / Propositions**

**12(2)** It is proposed to permit residential-low density and residential high-density zone uses within the agricultural zone on lands meeting the requirements for such developments / *Il est proposé d'autoriser, dans une zone résidentielle à faible densité et à forte densité, des usages de la zone agricole sur les terrains qui répondent aux critères pour de tels aménagements.*

**12(5)** It is proposed that an agricultural zone will permit such uses as multiple-unit dwellings, nursing homes, neighbourhood convenience stores, and churches or community halls / *Il est proposé d'autoriser, dans une zone agricole, des usages comme les habitations à plusieurs logements, les foyers de soins, les dépanneurs de quartier, les églises ou les salles paroissiales.*

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

Greater Moncton Planning Area Rural Plan Regulation - Community Planning Act. / Règlement du plan rural du secteur d'aménagement du Grand Moncton - Loi sur l'urbanisme.

### **Agricultural - A Zone / Zone agricole A**

#### **Permitted Uses / Usages permis**

**31(1)** In an A zone, any land, building or structure may be used for the purposes of, and for no other purpose than, / *Dans une zone A, les terres, les bâtiments ou les structures peuvent uniquement être utilisés aux fins suivantes :*

**(a)** subject to section 38, one or more of the following main uses: / *sous réserve de l'article 38, un ou plusieurs des usages principaux suivants :*

**(i)** subject to sections 26, 27, and 33, respectively, a use permitted in an R1, R2 or RR Zone, / *sous réserve des articles 26, 27 et 33 respectivement, tout usage permis dans une zone R1, R2 ou RR,*

### **Single-Unit Residential Zone – R1 Zone / Zone R1 Habitations à un logement**

#### **Permitted Uses / Usages permis**

**26(1)** In an R1 zone, any land, building or structure may be used for the purposes of, and for no other purpose than, / *Les terrains, bâtiments ou constructions d'une zone R1 ne peuvent servir qu'aux fins*

**(a)** one of the following main uses: / *d'un des usages principaux suivants :*

**(i)** a single-unit dwelling, or / *habitation à un logement, ou*

**(ii)** a two-unit dwelling; / *habitation à deux logements;*

**26(4)** No apartment shall exceed sixty-five square metres in floor area. / *Aucun appartement ne peut avoir une aire de plancher dépassant soixante-quinze mètres carrés.*

## **Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes**

This file was internally reviewed and discussed among staff / *Ce dossier a été examiné et discuté avec le personnel à l'interne*

## **Discussion**

On October 6, a building permit application was received for a dwelling with a basement apartment of more than 80 square meters. The applicant was contacted by the Southeast Regional Service Commission (SERSC) on the same day and was made aware that the Greater Moncton Planning Area Rural Plan Regulation only authorized apartments with a floor area of up to 65 square metres. Upon discussion with building inspectors of the SERSC, it was found that the current National Building Code limits floor areas of secondary suites to no more than the lesser of either a) 80% of the total floor area of all storeys of the other dwelling unit, excluding the garage floor area and common spaces serving both dwelling units, or b) 80 m<sup>2</sup>. On October 7, the applicant submitted revised house plans showing a basement apartment with a floor area of 79.5 square metres along with a variance application to increase the maximum apartment size to 80 square metres. / *Le 6 octobre, on a reçu une demande de permis de construction pour un logement doté d'un appartement de sous-sol d'une superficie de plus de 80 mètres carrés. La Commission de services régionaux du Sud-Est (CSRSE) a communiqué avec le demandeur au cours de la journée, et elle lui a appris que le règlement lié au plan rural du secteur d'aménagement du Grand Moncton permet seulement des appartements d'une superficie maximale de 65 mètres carrés. Après en avoir discuté avec les inspecteurs en bâtiment de la CSRSE, on a découvert que le Code national du bâtiment actuel limite les superficies des logements accessoires à 80 % de la superficie totale des étages de l'autre unité de logement, à l'exception de la superficie du garage et des espaces*

*communs desservant les deux unités de logement, ou il limite ces superficies à 80 mètres carrés. Le 7 octobre, le demandeur a soumis une demande de dérogation visant à accroître la superficie maximale d'un appartement à 80 mètres et il a également soumis des plans de maison révisés contenant un appartement de sous-sol doté d'une superficie de 79,5 mètres carrés.*

In the context of evaluating a variance, the Community Planning Act establishes the following criteria, or test, to evaluate the variance requests: / *Dans le cadre de l'évaluation d'une demande de dérogation, la Loi sur l'urbanisme établit les critères suivants :*

**Is it Reasonable? / Est-elle raisonnable?**

The provision found in the Rural Plan is more restrictive than what is found in the current National Building Code. While the variance requested is not minor, provisions regulating the maximum floor area of apartments are absent from other zoning plans of unincorporated areas in the SERSC jurisdiction. Given the fact that the house could be built as per the submitted plans if the basement was not planned to be an apartment with its own private entrance, the staff is in the opinion that the variance is reasonable. / *La disposition du plan rural est plus restrictive que la disposition du Code national du bâtiment actuel. Bien que la dérogation demandée ne soit pas mineure, les dispositions qui réglementent la superficie maximale des appartements ne se trouvent pas dans les autres plans de zonage des régions non constituées en municipalités du ressort de la CSRSE. Étant donné que la maison pourrait être construite en fonction des plans soumis si le sous-sol n'était pas censé constituer un appartement muni d'une entrée privée, le personnel estime que la dérogation est raisonnable.*

**Is it desirable for the development of the property? / Est-ce désirable pour le développement de la propriété?**

The proposed apartment does not change the intensity of the use of the property. Developing two dwelling units is allowed on this property. If the applicant was to respect the provisions of the Rural Plan, he would have to reduce the floor area available to the occupants of the secondary suite. Staff feel that the proposed request is desirable for the development of the property. / *L'appartement proposé n'a pas d'incidence sur le niveau d'utilisation de la propriété. L'aménagement de deux unités de logement est permis sur cette propriété. Si le demande respecte les dispositions du plan rural, il devra réduire la superficie disponible aux habitants du logement accessoire. Le personnel est d'avis que la demande proposée est souhaitable pour l'aménagement de la propriété.*

**Is it within the general intent of the Zoning By-law? / Est-ce que le demande conforme à l'intention générale de l'arrêté de zonage?**

The staff is unsure of the intent of the provision limiting the floor space of apartments. If the intent was to match the provisions of the National Building Code that were in effect at the time of adopting the Rural Plan, the provision did not need to be included in the first place. Modifying the layout of the secondary suite or removing it altogether would not necessarily change the residential density of the property. The same number of people would be allowed to occupy the property, but with more people living in the main dwelling unit. The staff is thus in the opinion that the intent of the Rural Plan is met. / *Le personnel ne connaît pas l'objectif de la disposition qui limite la superficie des appartements. Si cette disposition visait à être conforme aux dispositions du Code du bâtiment national en vigueur au moment de l'adoption du plan rural, elle n'était pas nécessaire lors de sa mise en œuvre. La modification de l'aménagement du logement accessoire ou son retrait ne change pas nécessairement la densité résidentielle de la propriété. Le même nombre de personnes sont autorisées à habiter cette propriété, mais il y aura plus de personnes qui habitent dans le logement principal. Par conséquent, le personnel estime que cette demande satisfait à l'objectif du plan rural.*

**Public Notice / Avis public**

Public notice was sent to neighbouring properties within 100m of the subject property / *Un avis a été envoyé aux voisins situés à moins de 100 mètres de la propriété en question.*

**Legal Authority / Autorité légale**

Community Planning Act / *Loi sur l'urbanisme*

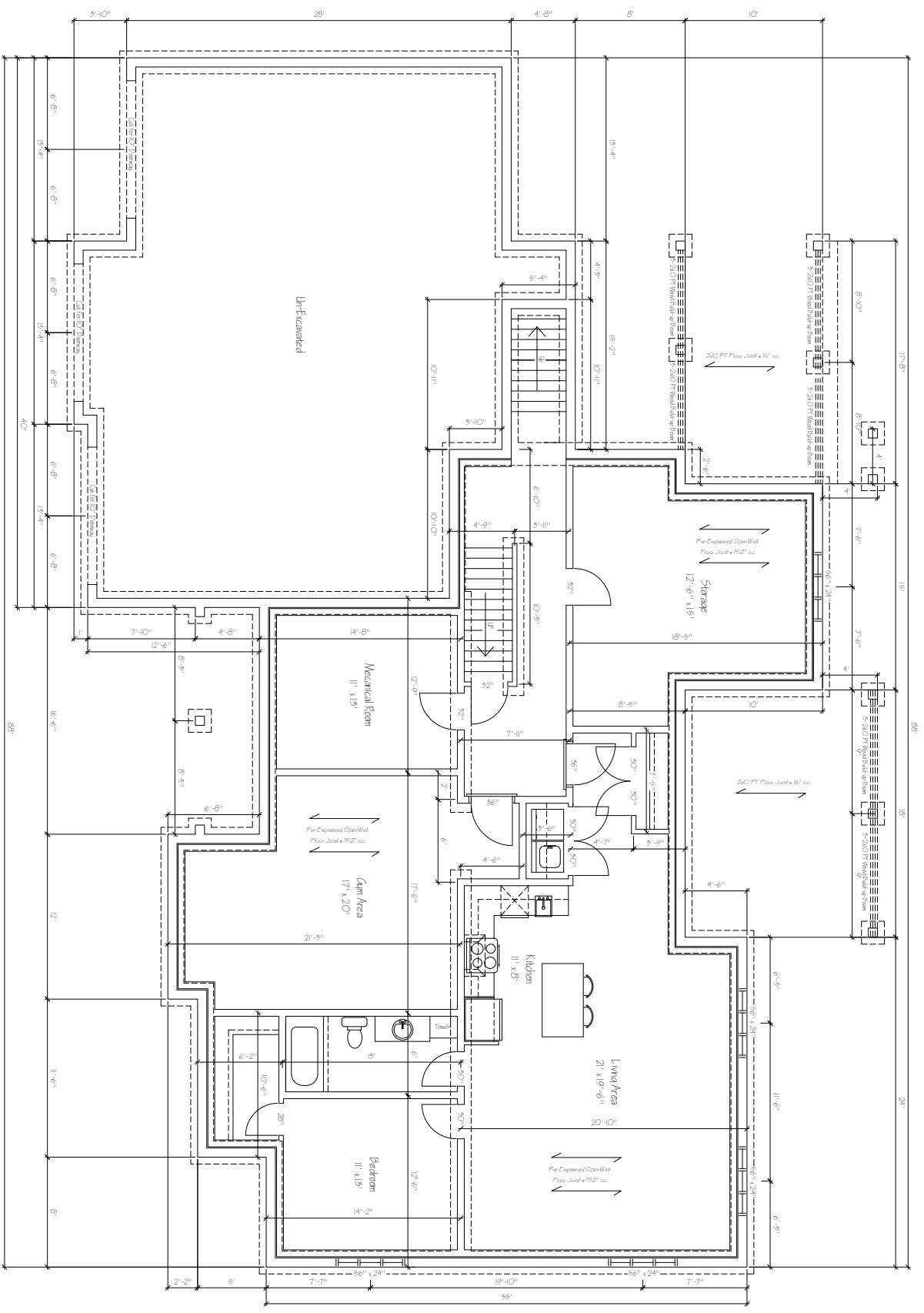
**55(1)** Subject to the terms and conditions it considers fit, the advisory committee or regional service commission may permit / *Sous réserve des modalités et des conditions qu'il juge indiquées, le comité consultatif ou la commission de services régionaux peut autoriser :*

**(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 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*

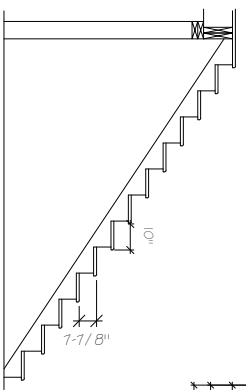
### **Recommendation / Recommandation**

Staff respectfully recommends the Planning Review and Adjustment Committee to APPROVE the variance to increase the maximum apartment size from 65 square metres to 80 square metres because the request is reasonable and within the intent of the zoning by-law. / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification APPROUVE la dérogation visant à accroître la superficie maximale d'un appartement de 65 mètres carrés à 80 mètres carrés, car la demande est raisonnable et elle est conforme à l'objectif de l'arrêté de zonage.*

**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.*



Total Living Area = 972 sqft  
 Total Living Area in-law Suite = 856 sqft



TYPICAL STAIR SECTION

**Note**

Before starting construction, the builder must review and be responsible for all details and dimensions, and any errors or omissions to be reported to draftsman before construction.  
 Concrete plans to be 8'1" x 23' x 23' @ 1/4" base footing

Custom designed for

**Kevin et Joanne Costain**

**Basement Floor Plan**

**GeoTerra Enterprises Inc.**

58 Via Royal Way  
 Imler, NJ 08834  
 Tel: 506-874-1267  
 E-Mail: geoterra@geoterra.com

Drawn by: Sergio J. Cornejo

Date: October 6, 2020

Scale: 1/4" = 1'

Sheet No. 4

Drawn: 2020-20

---

## Division B

# Part 9 Housing and Small Buildings

## Section 9.1. General

### 9.1.1. Application

#### 9.1.1.1. Application

1) The application of this Part shall be as described in Subsection 1.3.3. of Division A. (See Appendix A regarding application to seasonally and intermittently occupied *buildings*.)

### 9.1.2. Limits on Floor Area

#### 9.1.2.1. Floor Area Limits for Secondary Suites

- 1) The total *floor area* of all *storeys* of a *secondary suite* shall be not more than the lesser of
- 80% of the total *floor area* of all *storeys* of the other *dwelling unit*, excluding the *garage floor area* and common spaces serving both *dwelling units*, and
  - 80 m<sup>2</sup>.

## Section 9.2. Definitions

### 9.2.1. General

#### 9.2.1.1. Defined Words

- 1) Words in italics are defined in Article 1.4.1.2. of Division A.

## Section 9.3. Materials, Systems and Equipment

### 9.3.1. Concrete

#### 9.3.1.1. General

1) Except as provided in Sentence (2), unreinforced and nominally reinforced concrete shall be designed, mixed, placed, cured and tested in accordance with the requirements for "R" class concrete stated in Clause 8.13 of CSA A23.1, "Concrete Materials and Methods of Concrete Construction."

2) Unreinforced and nominally reinforced site-batched concrete shall be designed, mixed, placed and cured in accordance with Articles 9.3.1.2. to 9.3.1.9.

3) Except as provided in Sentence (4), reinforced concrete shall be designed to conform to the requirements of Part 4.

4) For flat insulating concrete form walls not exceeding 2 *storeys* in *building height* and having a maximum floor to floor height of 3 m, in *buildings* of light-frame