

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, October 27, 2021 / Le mercredi 27 octobre, 2021

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

File number / Numéro du fichier 21-2177

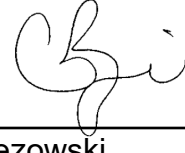
From / De :



Justin Grift

Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Chloe Berezowski

Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

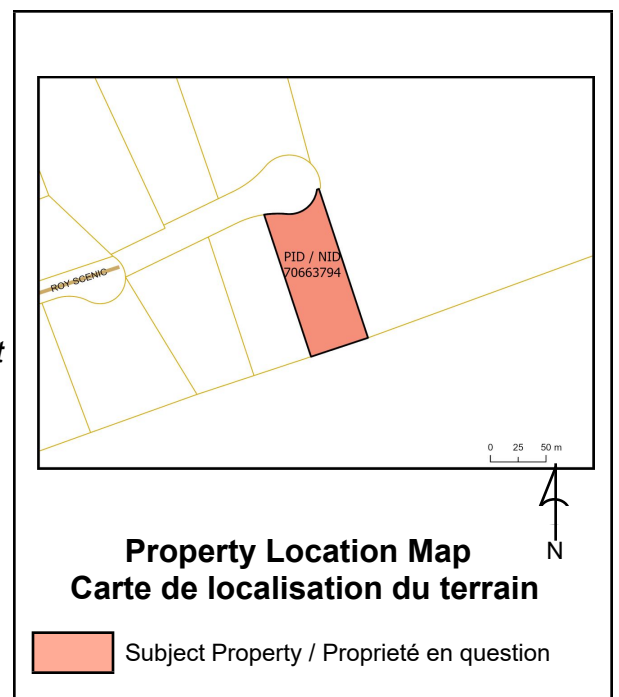
Paul Cormier

Landowner / Propriétaire :

Paul Cormier

Proposal / Demande :

to increase the maximum floor area of an apartment in a single-unit dwelling from 65 square metres to 80 square metres / *pour augmenter la grosseur maximum de l'aire de plancher d'un appartement dans une habitation à un logement de 65 mètres carrés à 80 mètres carrés.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70663794

Lot Size / Grandeur du lot: 7058 sq.m.

Location / Endroit :

Irishtown , LSD Moncton

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

Agricultural (Zone A) / *Agricole (Zone A)*

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding Uses: Primarily residential and vacant land / *Principalement résidentiel et terre vacante*

Surrounding Zoning: Multiple-unit residential (R2) and Agricultural (A) / *Résidentielle multifamiliale (R2) et Agricole (A)*

Municipal Servicing / Services municipaux:

None / *Aucun*

Access-Egress / Accès/Sortie :

Promenade Roy Scenic Drive

Policies / Politiques

Greater Moncton Planning Area Rural Plan / Règlement du plan rural du secteur d'aménagement du Grand Moncton

Residential Uses / Usages résidentiels

Proposals / Propositions

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.*

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

RURAL ZONES / ZONES RURALES

Agricultural - A Zone / Zone A - Agriculture

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, / *Les terrains, bâtiments ou constructions d'une zone P et I ne peuvent servir qu'aux fins,*
(a) subject to section 38, one or more of the following main uses: / *sous réserve de l'article 38, d'un ou plus 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,*

RESIDENTIAL ZONES / ZONES RÉSIDENIELLES

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, / *habitation à un logement,*

(b) one or more of the following secondary uses: / *des usages secondaires suivants :*

(i) subject to subsection (4), an apartment in conjunction with a detached single-unit dwelling / *sous réserve du paragraphe (4), un appartement dans une habitation à un logement séparée,*

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

The file was reviewed internally and discussed among SERSC staff / *Le dossier a été examiné en interne et discuté avec le personnel de la CSRSE*

Discussion

A request for a building permit was received on September 16 2021, for a single-unit dwelling with a basement apartment measuring an area of 79 square metres. The applicant was advised, as per the Rural Plan, the maximum size of an apartment in a single-unit dwelling was 65 square metres. The applicant was given three options to move forward: (1) to decrease the area of the proposed apartment or remove it from the plans, (2) to consider applying for a two-unit dwelling rather than a single-unit dwelling with apartment, (3) to apply for a variance to increase the maximum area from 65 square metres to 80 square metres. The applicant selected the third option with a variance, given The National Building Code allows for apartments within single detached dwellings (secondary suites) to be a maximum of 80 square

meters. Therefore, this variance is to increase the maximum size of an apartment in a single-unit dwelling (65 sq.m.) to match the maximum size of a secondary suite (80 sq.m.) indicated in The National Building Code. / *Une demande pour un permis de construction a été reçue le 16 septembre 2021 pour une habitation à un logement avec un appartement au sous-sol d'une superficie de 79 mètres carrés. Le requérant a été avisé que, selon le Plan rural, la grosseur maximum d'un appartement dans une habitation à un logement est 65 mètres carrés. Le requérant a été donné trois options : (1) de réduire la superficie de l'appartement proposé, ou de l'enlever des plans (2) d'examiner la possibilité de faire une demande pour une habitation à deux logements au lieu d'une habitation à un logement avec un appartement, ou (3) à faire une demande de dérogation visant à augmenter la superficie maximale de 65 mètres carrés à 80 mètres carrés. Le requérant a choisi la troisième option avec une dérogation, étant donné que le Code national du bâtiment permet des appartements dans les habitations à un logement (logements accessoires) à être un maximum de 80 mètres carrés. Donc, cette dérogation est pour augmenter la grosseur maximum d'un appartement dans une habitation à un logement (65 mètres carrés) pour être égal à la grosseur maximum d'un logement accessoire (80 mètres carrés) comme indiqué dans le Code national du bâtiment.*

Is it Reasonable? / Est-elle raisonnable?

Given the proposed apartment complies with the maximum size of secondary suites in the National Building Code and the zoning of the property allows for multiple-unit dwellings, SERSC staff believe the variance is reasonable. / *Étant donné que l'appartement proposé se conforme à la grosseur maximum des logements accessoires dans le Code national du bâtiment et le zonage de la propriété permet des habitations multifamiliales, le personnel de la CRSE juge 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 development will not change or alter the development of the property as the proposal resembles a single-unit dwelling. It also does not compromise the overall use of the property or area, as the zoning for the property and nearby properties permits for multiple-unit dwellings. Therefore, staff believes it is desirable for the property. / *Le développement proposé ne changera ni modifiera pas le développement de la propriété, car la proposition ressemble une habitation à un logement. De plus, il ne compromet pas l'usage général de la propriété ou de la région parce que la zone de la propriété et des propriétés avoisinantes permettent des habitations multifamiliales. Donc, le personnel est d'avis que la dérogation est souhaitable pour la propriété.*

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

Apartments or secondary suites within single-unit dwellings were not addressed in the National Building Code prior to 2010. Whereas the maximum size in the Rural Plan predates 2010, which explains the discrepancy between the Rural Plan and the National Building Code. Two-unit dwellings and multiple-unit dwellings are both permitted in the surrounding area and zoning of the property. Therefore, staff believes increasing the maximum size of the apartment to match the requirements in the National Building Code does meet the intent of the Rural Plan. / *Les appartements ou les logements accessoires dans des habitations à un logement n'ont pas été abordés dans le Code national du bâtiment avant 2010. Tandis que la grosseur maximum dans le Plan rural précède l'année 2010, ce qui explique la divergence entre le Plan rural et le Code national du bâtiment. Les habitations à deux logements et les habitations multifamiliales sont permises dans les environs et dans la zone de la propriété. Par conséquent, le personnel croit que l'augmentation de la grosseur maximum pour être équivalent au Code national du bâtiment répond à l'intention du Plan rural.*

Public Notice / Avis public

Public notice was sent to neighbouring properties within 100m on October 13, 2021. / *Un avis public a été envoyé aux propriétés voisines à l'intérieur de 100 m le 13 octobre 2021.*

Legal Authority / Autorité légale

Variations from zoning by-law / Dérégations à l'arrêté de zonage

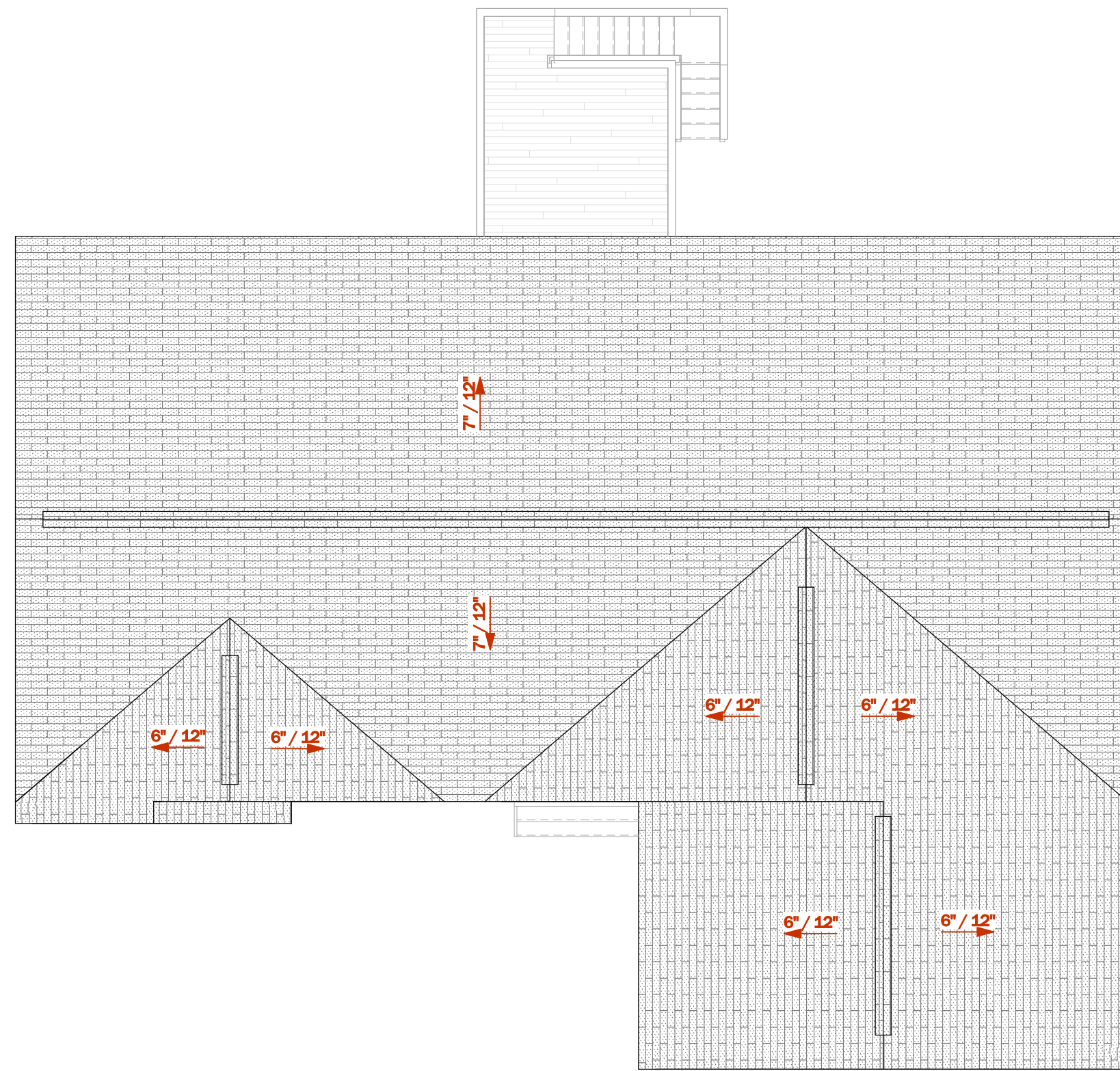
55(1) Subject to the terms and conditions it considers fit, the advisory committee or regional service commission may permit / *Sous réserve des modalités et des conditions qu'il juge indiquées, le comité consultatif ou la commission de services régionaux peut autoriser :*

(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 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 recommends the Planning Review and Adjustment Committee to APPROVE the variance to increase the maximum apartment size in a single-unit dwelling from 65 square metres to 80 square metres because the request is reasonable and fits the intent of the Rural Plan to ensure appropriate densities in the area. / *Le personnel recommande que le Comité de révision de la planification APPROUVE la dérogation pour augmenter la grosseur maximum d'un appartement dans une habitation à un logement de 65 mètres carrés à 80 mètres carrés, car la demande est raisonnable et est compatible avec l'objectif du Plan rural pour assurer des densités appropriées dans la région.*

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.*



4 ROOF PLAN
SCALE: 1/8" = 1'-0"

BUILDING SQUARE FOOTAGE:

LIVING AREA	= 749 FT ²
BASEMENT	= 851 FT ²
BASEMENT APPARTEMENT	= 851 FT ²
MAIN FLOOR	= 1709 FT ²
GARAGE	= 642 FT ²

TOTAL LIVING AREA (GARAGE NOT INCLUDED) = 3317 FT²

GROSS AREA (BUILDING FOOTPRINT) = 2505 FT²

DECKS ARE NOT INCLUDED IN ANY SQUARE FOOTAGE CALCULATIONS

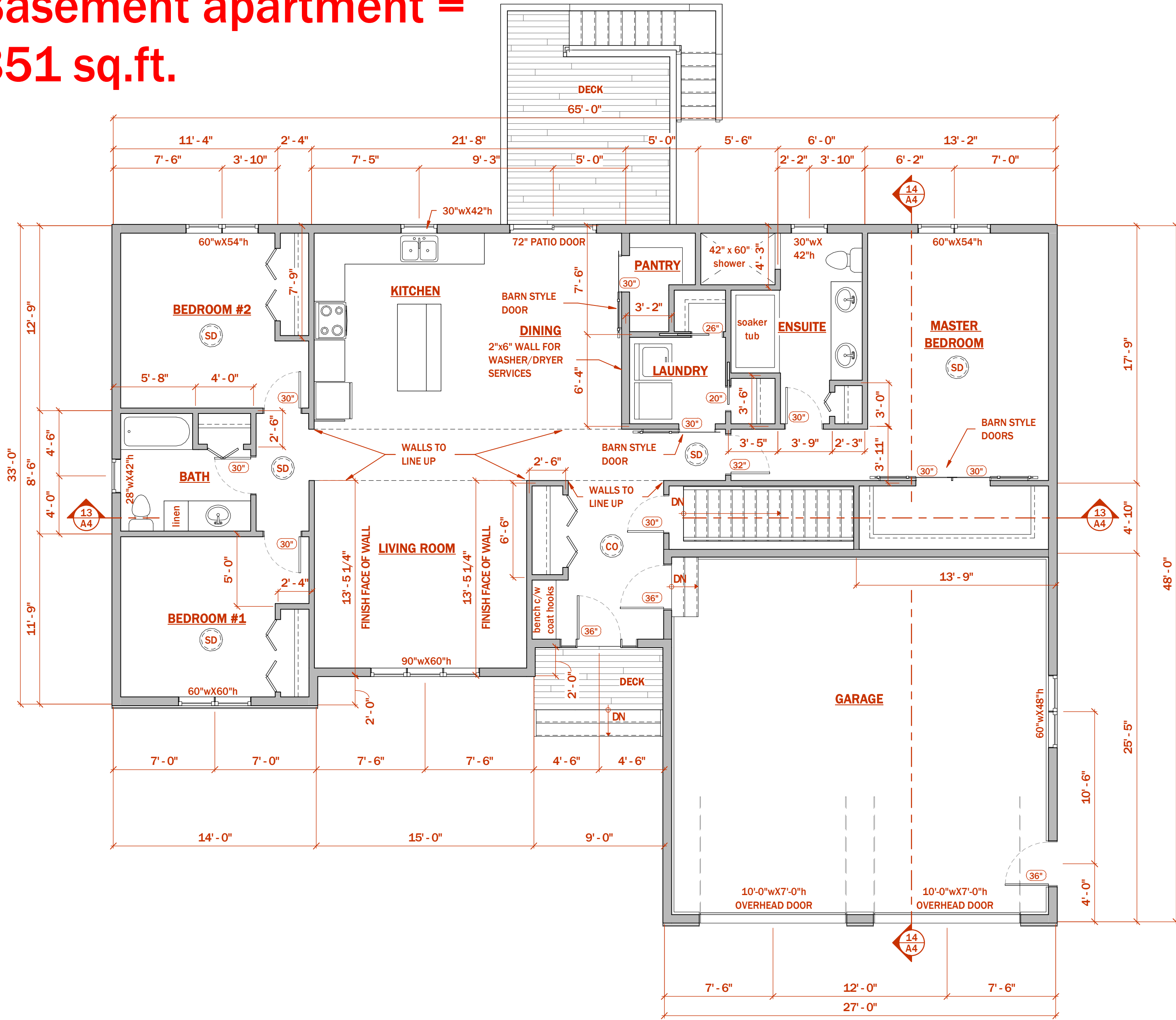
NOTES:

- NOT ALL LINTELS ARE SHOWN FOR CLARITY, REFER TO PROJECT GENERAL NOTES ON SHEET A1.

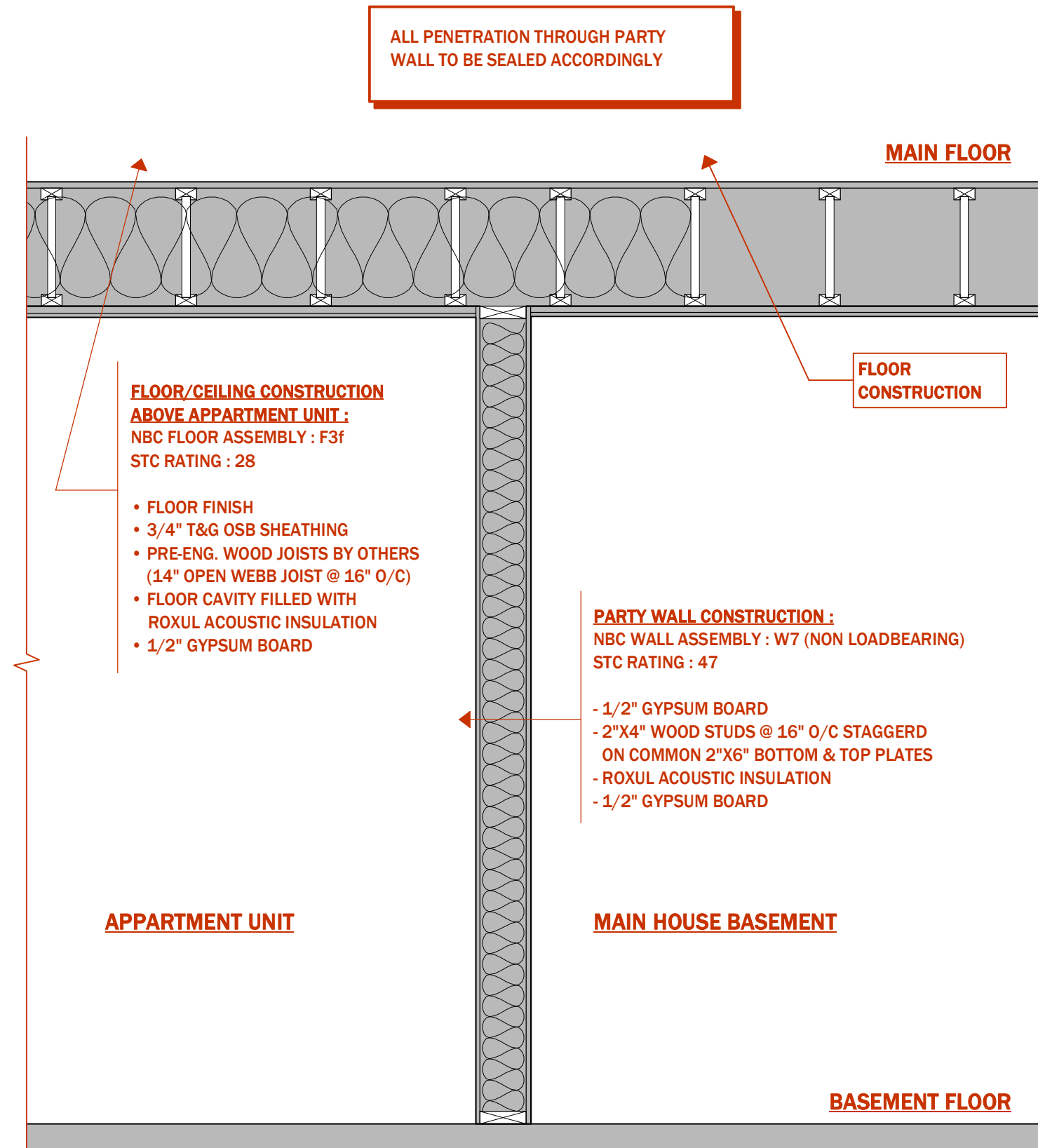
LEGEND:

- LOAD BARING WALL (2"x6" @ 16" O/C)
- PRE-ENGINEERED LVL BEAM / LINTELS BY OTHERS (UNLESS NOTED OTHERWISE)
- 4-PLY BUILT-UP WOOD COLUMNS (UNLESS NOTED OTHERWISE)
- HELICAL PILES FOUNDATION SYSTEM (POSTECH)
- SD SMOKE DETECTOR
- CO CARBON MONOXIDE DETECTOR
- # INDICATES DOOR WIDTH

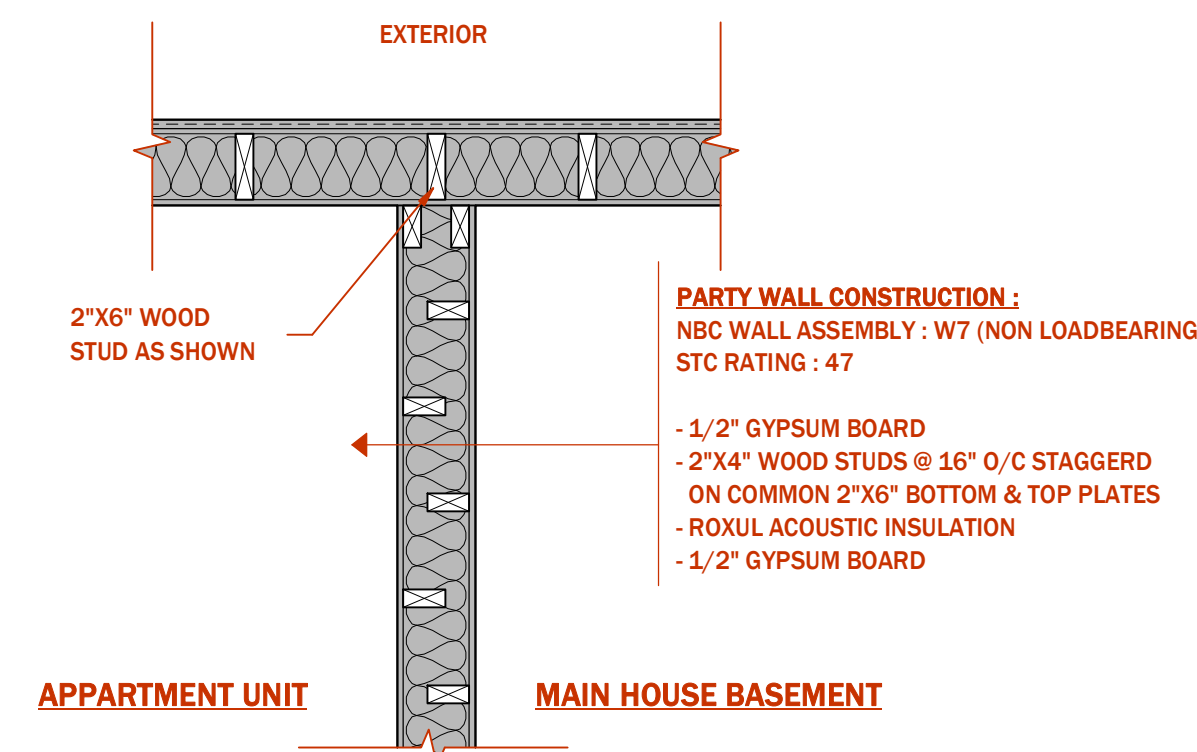
Basement apartment = 851 sq.ft.



3 MAIN FLOOR PLAN
SCALE: 3/16" = 1'-0"



6 PARTY WALL SECTION DETAIL
SCALE: 3/4" = 1'-0"



5 PARTY WALL PLAN DETAIL
SCALE: 3/4" = 1'-0"

Notes:
REFER TO PROJECT GENERAL NOTES FOR MORE INFO.

Revisions:

No.	Date	Description
0	MAY 1, 2021	ISSUED TO CLIENT
1	JUNE 1, 2021	BASEMENT ADJUSTMENT
2	AUG. 9, 2021	GENERAL REVISION

Date: AUGUST 9, 2021
Project No.: 1203-21

Client:
LOSIER / CORMIER FAMILY

Project:
PROPOSED NEW RESIDENCE

Add Location
Drawing Title:
**MAIN FLOOR PLAN
ROOF PLAN
DETAILS**

Sheet No.:

Plot plan

PID # 70663794

Drawings are not to scale
Measurements are approximate

