

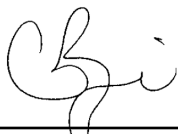
**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, May 26, 2021 / Le mercredi 26 mai, 2021

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

File number / Numéro du fichier 21-837

From / De :



Chloe Berezowski
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Joshua Adams
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

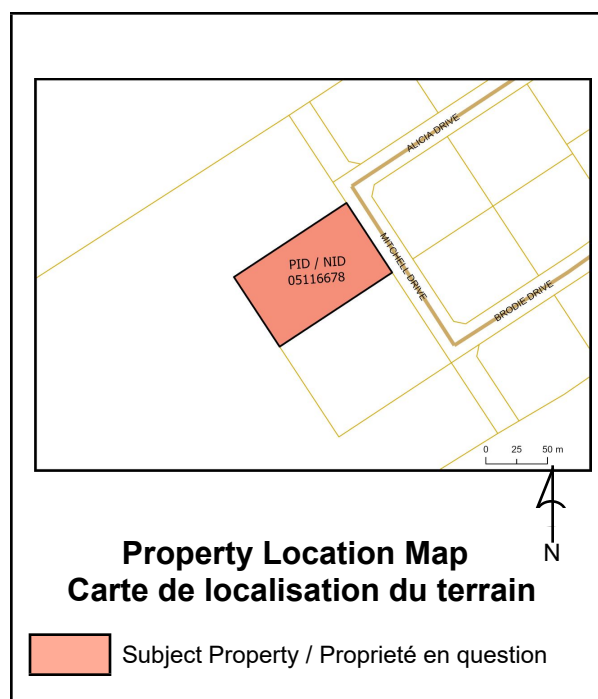
Patrick Cormier PJC Homes

Landowner / Propriétaire :

Ben Ricker

Proposal / Demande :

To increase maximum apartment size in a single-unit dwelling from 65 square meters to 80 square meters / *Pour augmenter la grandeur maximale d'un appartement dans une seule unité d'habitation de 65 mètres carrés à 80 mètres carrés.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 05116678

Lot Size / Grandeur du lot: 7387 sq m / 7387 m²

Location / Endroit :

Pine Glen, LSD Coverdale

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

A

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

A

Municipal Servicing / Services municipaux:

None / Aucuns

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

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.*

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,*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff discussed the application internally. / *Le personnel a discuté la demande en interne.*

Discussion

Staff received an application for a new single detached dwelling with an apartment at 76 square meters indicated in the drawings. The applicant was advised that the maximum apartment size as per the Rural Plan is 65 square meters, and was presented with the following options: remove the apartment, convert the apartment to a second unit for a two-unit dwelling, or apply for a variance. The applicant determined a variance would be the best route for what they were looking to do. The National Building Code allows for apartments within single detached dwellings (secondary suites) to be a maximum of 80 square meters, which was updated after the Rural Plan was in effect. The variance is for the maximum allowable size as per the National Building Code to accommodate for flexibility in the design. / *Le*

personnel a reçu une demande pour un nouveau logement individuel isolé avec un appartement de 76 mètres carrés comme indiqué dans les dessins. Le requérant a été avisé que la grandeur maximale d'un appartement selon le plan rural est de 65 mètres carrés, et le requérant a été présenté avec les options suivantes : enlever l'appartement, convertir l'appartement en habitation à deux logements ou faire la demande pour une dérogation. Le requérant a déterminé qu'une dérogation serait le meilleur choix pour ce qu'il cherche à faire. Le Code national du bâtiment permet des appartements dans des logements individuels isolés (logement accessoire) pour être un maximum de 80 mètres carrés, ce qui a été mis à jour à la suite de l'entrée en vigueur du plan rural. La dérogation porte sur la taille maximale permise selon le Code national du bâtiment pour permettre l'adaptabilité dans la conception.

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?

As the zoning allows for a two-unit dwelling, and the proposed apartment is within the limits of the National Building Code ensuring it is constructed safely, staff believe the request is reasonable. / Étant donné que le zonage permet pour une habitation à deux logements et l'appartement proposé se situe dans les limites du Code national du bâtiment qui garantit une construction sûre, le personnel est d'avis que la demande 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 as a two-unit dwelling is a permitted use. The design of the apartment entrance also gives the appearance that there is one dwelling. Staff feel that the proposed request is desirable for the development of the property. / L'appartement proposé ne modifie pas l'intensité de l'utilisation de la propriété, puisque l'utilisation de deux logements est autorisée. En outre, la conception de l'entrée de l'appartement donne l'impression qu'il existe seulement une habitation. Le personnel estime que la demande proposée est favorable pour le développement de 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 within single detached dwellings (secondary suites) were not addressed in the National Building Code prior to 2010, which would be an explanation for why the maximum size within the Rural Plan is smaller than what is presently indicated in the National Building Code. Modifying the layout of the apartment 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, or they would be creating a full two-unit dwelling. The staff is in the opinion that the intent of the Rural Plan is met. / Les appartements situés dans un logement individuel isolé (logements accessoires) n'ont pas été abordés dans le Code national du bâtiment avant 2010, ce qui pourrait expliquer pourquoi la grandeur maximale détaillée dans le plan rural est inférieure à ce qui est présentement dans le Code national du bâtiment. En modifiant la configuration de l'appartement, ou de l'enlever complètement ne changerait pas nécessairement la densité résidentielle de la propriété : le même nombre de personnes serait autorisé à occuper la propriété, mais avec plus de personnes qui habitent dans l'unité d'habitation principale, ou ils créeraient une habitation complète à deux logements. Le personnel est d'avis que l'intention du plan rural est respectée.

Public Notice / Avis public

Public notice was sent to neighbouring properties within 100m on May 12, 2021. / Un avis public a été envoyé aux propriétés voisines à l'intérieur de 100 m le 12 mai 2021.

Legal Authority / Autorité légale

Community Planning Act / *Loi sur l'urbanisme*

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

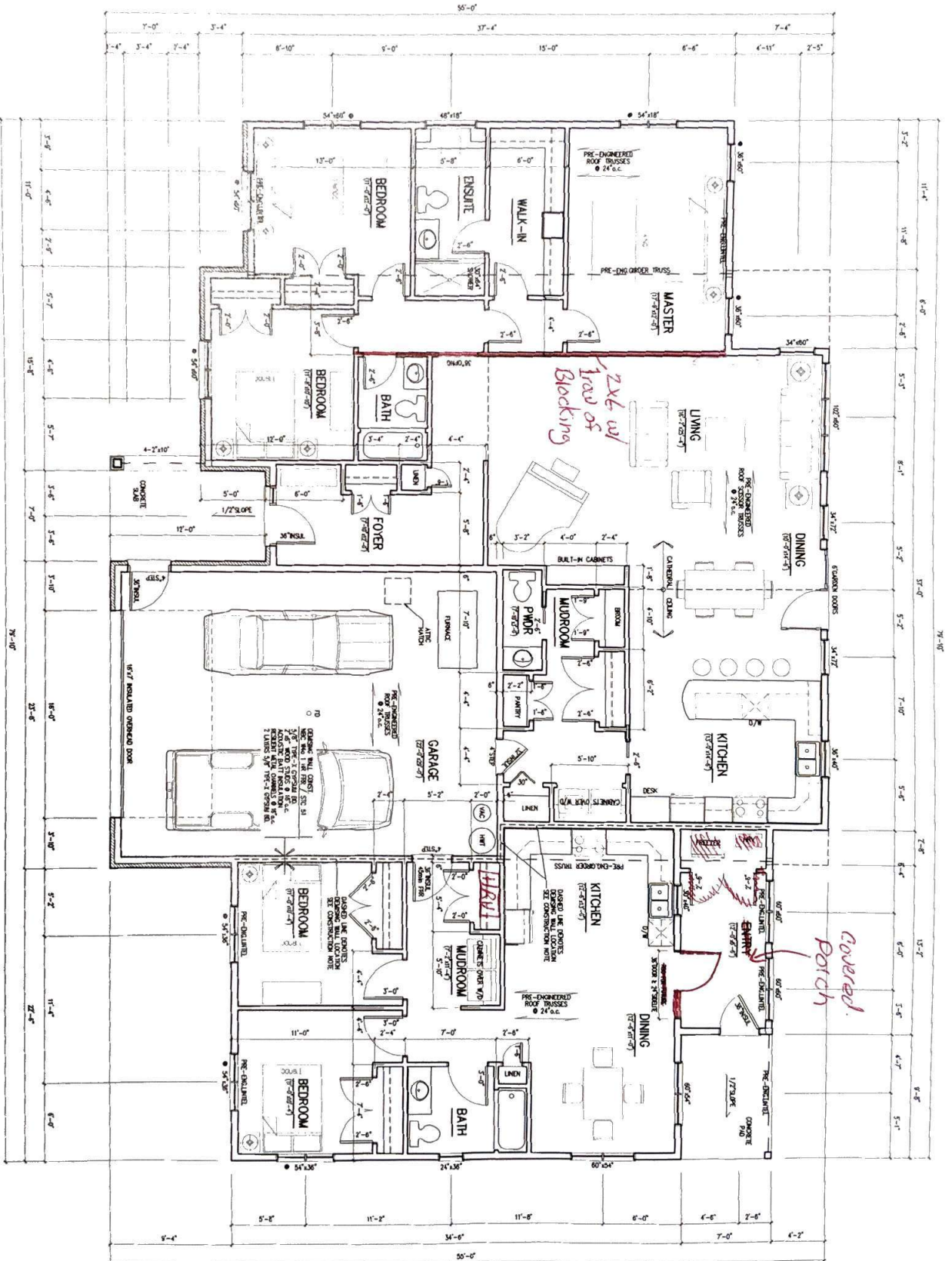
55(1) Subject to the terms and conditions it considers fit, the advisory committee or regional service commission may permit / *Sous réserve des modalités et des conditions qu'il juge indiquées, le comité consultatif ou la commission de services régionaux peut autoriser :*

(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 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 by not jeopardizing the intensity of the use of the property and within the intent of the Rural Plan to ensure appropriate densities within the area of the Regulation. / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification APPROUVE la dérogation pour augmenter la superficie maximale d'appartement de 65 mètres carrés à 80 mètres carrés, car la demande est raisonnable en ce qu'elle ne compromet pas l'intensité de l'utilisation de la propriété et qu'elle est dans l'intention du plan rural pour assurer des densités appropriées dans le secteur du règlement.*

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.*



MAIN FLOOR PLAN
 SCALE: 1/4" = 1'-0"
 SHEET SIZE: 28 1/2" x 35 1/2"
 MEDIA CONSOLE: 8 1/2" x 11"

ROOM TRUSS NOTE:
 WALLS OVER EXTERIOR WINDOW & DOOR OPENINGS
 SHALL BE 2" MIN. THICK AND TO BE PRE-ENGINEERED FOR
 THE DISPLAY SPANS.

REAR PORCH
 REAR PORCH
 REAR PORCH

REAR PORCH
 REAR PORCH
 REAR PORCH

REAR PORCH
 REAR PORCH
 REAR PORCH

REAR PORCH
 REAR PORCH
 REAR PORCH

REAR PORCH
 REAR PORCH
 REAR PORCH

REAR PORCH
 REAR PORCH
 REAR PORCH

REAR PORCH
 REAR PORCH
 REAR PORCH

REAR PORCH
 REAR PORCH
 REAR PORCH

NO.	REVISION	DATE
1	ISSUED FOR PERMIT	1/19/21
2	GENERAL REVISIONS	2/10/21
3	REVISIONS A1 & A2	3/10/21

NEW HOME IN LAW SUITE
RICKER
RESIDENCE

MITCHELL DRIVE
 RIVERVIEW, NEW BRUNSWICK
 MAIN FLOOR PLAN

SCALE: AS SHOWN
 DATE: FEBRUARY 2021
 21009

A2