

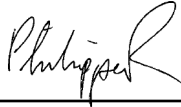
**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, July 11, 2018 / Le mercredi 11 juillet, 2018

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Temporary Use Application / Application pour une usage temporaire

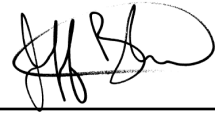
File number / Numéro du fichier : 18-829

From / De :



Phil Robichaud
Development Officer / Agent
d'aménagement

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau
Development Officer / Agent
d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

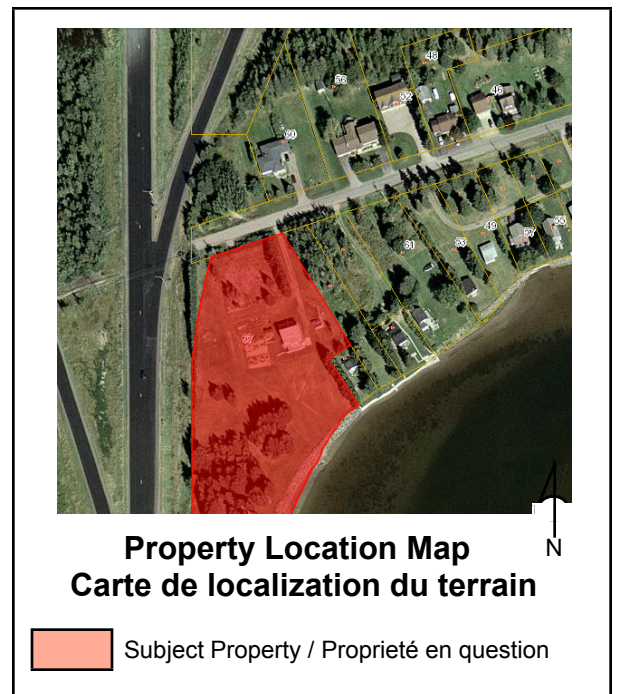
Sylvio LeBlanc LeBlanc Custom Homes Inc.

Landowner / Propriétaire :

Pierre Bourque

Proposal / Demande :

Temporary permit to allow the construction of a two unit dwelling while the existing dwelling on the lot is being used. / *Permis temporaire pour permettre la construction d'une habitation bifamiliale pendant que l'habitation unifamiliale existante sur le lot soit utilisée.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70638838

Lot Size / Grandeur du lot: 1.88 Hectares

Location / Endroit :

67 WD Fougère, LSD Shediac Bridge - Shediac River

Current Use / Usage présent :

Residential

Zoning / Zonage :

R / ER / SLR

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Usages des environs: Résidentiel

Zonage: Résidentiel

Municipal Servicing / Services municipaux:

Puit privé

Access-Egress / Accès/Sortie :

WD Fougère

Policies / Politiques

N/A

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

Beaubassin West Rural Plan 16-BEO-055-05 / Beaubassin-Ouest Plan Rural 16-BEO-055-05

28.2 Except in the Bare-Land Condo zone, no more than one building containing one or more residential dwelling units may be placed or erected on a lot, and no building or structure may be altered to become a second building containing a residential unit. / *À l'exception de la zone de propriétés con- dominiales de terrain nu, un seul bâtiment comprenant un ou plusieurs logements résidentiels peut être implanté, érigé ou modifié sur un lot, et aucune con- struction ni aucun bâtiment ne peut être modifié pour devenir un deuxième bâtiment contenant une unité résidentielle.*

49. Residential (R) Zone / Zone résidentielle – Zone « R »

49.1 In a Residential Zone, any land, building, or structure may be used for the purpose of: / *Les terrains, bâtiments ou constructions situés dans une Zone « R » ne peuvent servir qu'aux fins suivantes :*

(a) One or more of the following main uses: / *un ou plusieurs des usages principaux suivants :*

(i) A single-unit dwelling; / *une habitation unifamiliale,*

(ii) A two-unit dwelling; / *une habitation bifamiliale,*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

The project was reviewed internally by SERSC staff. / *Le projet a été révisé à l'interne par le personnel de la CSRRSE*

Discussion

The owner's parents live in a dwelling on a property located in the LSD of Shediac Bridge-River (Beaubassin West) on public street WD Fougère. The property is in the residential area and is serviced by a septic tank and a private well. The owners are planning to build a new two-family dwelling and they wish to let their parents live in the existing dwelling during construction work. Once the two-family dwelling is completed and the building inspections are completed, the parents will move to one of the units in the two-family dwellings and the landlord will move to the other unit of the two-family dwelling. The existing single-family dwelling will then be demolished. / *Les parents des propriétaire habite dans un logement sur une propriété située dans le DSL de Shediac Bridge-River (Beaubassin Ouest), sur la rue publique WD Fougère.. La propriété est dans la zone résidentielle, et elle est dotée d'une fosse septique et d'un puits privés. Les propriétaires prévoient construire une nouvelle habitation bifamiliale et ils souhaitent laisser leurs parents habiter dans le logement existant pendant la réalisation des travaux de construction. Une fois l'habitation bifamiliale terminé et les inspections du bâtiment réalisées, les parents vont déménager dans une des unités de l'habitation bifamiliale et les propriétaire vont démanger dans l'autre unité de l'habitation bifamiliale. Ensuite, ils vont démolir l'habitation unifamiliale existante.*

According to Beaubassin West's Rural Plan, only one dwelling is permitted per property. The applicants wish to submit an application for a temporary permit to allow two dwellings (single-family dwelling and two-family dwelling) on the lot. The existing septic system was removed because the location conflicted with the location of the proposed two-family dwelling. A new septic tank has been installed that can support a two-unit dwelling and will also be used for the existing single-family dwelling during construction. / *Selon le plan rural de Beaubassin Ouest, seul une habitation est permis par propriété.*

Les demandeurs souhaitent soumettre une demande de permis temporaire visant à permettre deux habitations (une habitation unifamiliale et une habitation bifamiliale) sur le lot. Le système de fosse septique existant a été enlevé parce que la localité se situait à la même endroit que l'emplacement proposé de l'habitation bifamiliale. Une nouvelle fosse septique a été construite qui peut supporter une habitation à deux unités et elle va également être utilisée pour l'habitation unifamiliale existant lors de la construction.

Permitting two homes for a one-year term will allow the parents to live on the property while construction is being completed and not force them to find temporary housing. The applicants and the owners are aware that the temporary permit is valid for one year and the existing dwelling must be removed from the property before the end of that period. / *Permettre deux habitations pour une période temporaire d'un an va permettre aux parents d'habiter sur la propriété pendant la réalisation des travaux de construction et ne va pas forcer aux parents de trouver un logement temporaire.. Les demandeurs et propriétaires sont au courant que le permis temporaire est valide pour un an et que le logement existant doit être retiré de la propriété avant la fin de cette période.*

Given the situation explained above, staff find this request reasonable. / *Étant donné la situation expliquée ci-haut, le personnel juge cette demande raisonnable.*

Public Notice / Avis public

A notice was sent to all property owners within 100 meters of the subject property. / *On a distribué des avis publics aux voisins situés à moins de 100 mètres de la propriété.*

Legal Authority / Autorité légale

Community Planning Act 2017, c.17 / Loi sur l'urbanisme 2017, c.17

53(2) For greater certainty and without limiting subsection (1), a zoning by-law shall divide the municipality into zones, prescribe the purposes for which land, buildings and structures in a zone may be used and prohibit the use of land, buildings and structures for any other purpose, and may / *Pour plus de certitude et sans que soit limitée la portée du paragraphe (1), l'arrêté de zonage répartit la municipalité en zones, prescrit les fins auxquelles les terrains, les bâtiments et les constructions dans une zone peuvent être affectés et interdit toute autre affectation des terrains, des bâtiments et des constructions et peut :*

i) empower the advisory committee or regional service commission, subject to the terms and conditions as it considers fit, / *habiliter le comité consultatif ou la commission de services régionaux, sous réserve des modalités et des conditions qu'il juge indiquées :*

(i) to authorize for a temporary period not exceeding one year a development otherwise prohibited by the by-law; / *à autoriser pour un délai provisoire maximal d'un an un aménagement par ailleurs prohibé par l'arrêté,*

Beaubassin West Rural Plan 16-BEO-055-05 / Beaubassin-Ouest Plan Rural 16-BEO-055-05

22.2 The Planning Review and Adjustment Committee may, subject to such terms and conditions as it considers fit, / *Le Comité consultatif en matière d'urbanisme peut, aux conditions qu'il juge appropriées,*

(a) authorize, for a temporary period not exceeding one year, a development otherwise prohibited by this Regulation; and / *autoriser, pour une période provisoire d'au plus un an, un aménagement autrement interdit par le présent règlement;*

(b) require the termination or removal of a development authorized under paragraph (a) at the end of the authorized period. / *exiger la cessation ou la suppression d'un aménagement autorisé conformément à l'alinéa a) à l'expiration de la période autorisée.*

Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVE the application for a temporary permit to permit single-family and two-family dwellings because this request is considered reasonable. / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud-Est APPROUVE la demande de permis temporaire pour permettre une habitation unifamiliale et une habitation bifamiliale parce que cette demande est raisonnable.*

Note: This report was written in French 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 français et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues, la langue dans laquelle le rapport a été rédigé a préséance.*