

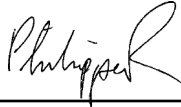
**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, December 13, 2017 / Le mercredi 13 décembre, 2017

Staff Report / Rapport du personnel

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

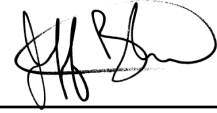
File number / Numéro du fichier : 17-1974

From / De :



Phil Robichaud

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau

Development Officer / Agent
d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

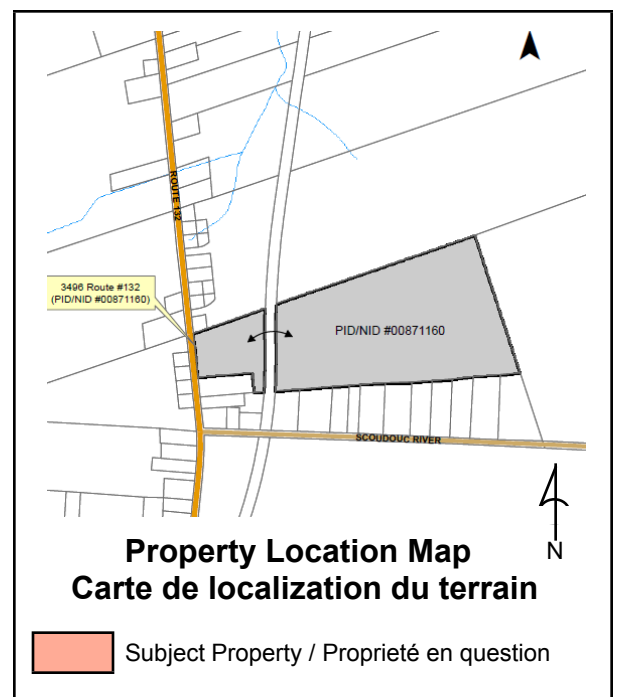
Louis Leblanc

Landowner / Propriétaire :

Louis Leblanc

Proposal / Demande :

Temporary permit to allow two unit dwellings on a lot while one of them is being constructed. / *Permis temporaire afin de permettre deux unités de logement sur un lot pendant la construction d'un des logements.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 00871160

Lot Size / Grandeur du lot: 20.23 Hectares (50 acres)

Location / Endroit :

3496 Rte 132, LSD Scoudouc

Current Use / Usage présent :

Residential

Zoning / Zonage :

Residentiel

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Uses: Residential & Pit

Zoning: Residential, Rural Area, Intensive Resource Development

Municipal Servicing / Services municipaux:

Greater Shediac Sewerage Commission Sewer Connection

Private Well

Access-Egress / Accès/Sortie :

Route 132

Policies / Politiques

N/A

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

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

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.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff from the Greater Shediac Sewerage Commission was contacted for comments. They confirmed that the existing dwelling was not connected to their sewer system, but that the lot was serviced with the public sewer system. / *On a communiqué avec le personnel de la Commission des égouts – Shediac et banlieue aux fins de commentaires. Il a confirmé que le puits existant n'est pas relié à son système d'égouts, mais que le lot est desservi par le système d'égout public.*

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

Discussion

The applicant is currently residing in a dwelling on a property in Scoudouc (Beaubassin-West) along the Route 134. The property is zoned Residential and has a private septic and well. The lot is serviced by the Greater Shediac Sewerage Commission, but the existing dwelling is not connected to this system. The applicant's intention is to build a new single family dwelling and to reside in the existing dwelling while the construction is being undertaken. Once the single dwelling has been completed and all the building inspections have been completed, they will move in the new single dwelling unit and remove the existing single dwelling unit from the lot. The applicant will be connecting the new dwelling to the public sewer system. / *À l'heure actuelle, le demandeur habite dans un logement sur une propriété située à Scoudouc (Beaubassin ouest), le long de la Route 134. La propriété fait partie de la zone résidentielle, et elle est dotée d'une fosse septique et d'un puits privés. Le lot est desservi par la Commission des égouts – Shediac et banlieue, mais le logement existant n'est pas relié à ce système. Le demandeur prévoit construire un nouveau logement unifamilial et il souhaite habiter dans le logement existant pendant la réalisation des travaux de construction. Une fois le logement unifamilial terminé et les inspections du bâtiment réalisées, le demandeur déménagera dans le nouveau logement unifamilial et retirera le logement unifamilial existant du lot. Le demandeur branchera le nouveau logement au système d'égout public.*

Beaubassin-West Rural Plan states that only one dwelling is permitted per property. The applicants wishes to apply for a temporary permit to permit two single dwelling on the lot. The property has a surface area of 20.23 Hectares (50 acres) and would have more than enough space to accommodate 2 dwelling temporarily. / *Selon le plan rural de Beaubassin ouest, seul un logement est permis par propriété. Les demandeurs souhaitent soumettre une demande de permis temporaire visant à permettre deux logements unifamiliaux sur le lot. La propriété a une superficie de 20,23 hectares (50 acres); elle possède donc suffisamment d'espace pour permettre deux logements de façon temporaire.*

Allowing two dwelling units for a temporary period of one year will allow the applicants to reside on

their property while the construction is being undertaken. The applicants is aware that the temporary permit is valid for one year and that the existing dwelling must be removed before this time. / *Permettre deux unités de logement pour une période temporaire d'un an de sorte que les demandeurs puissent habiter sur leur propriété pendant la réalisation des travaux de construction. Les demandeurs 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.*

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

The Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme

Section 34(3) Subject to subsection (4), for greater certainty without limiting the general power conferred by subsection (1) or (2), a zoning by-law mentioned therein shall divide the municipality into zones, prescribe the purposes for which land, buildings and structures in any zone may be used, and prohibit the use of land, buildings and structures for any other purpose, and may / *34(3) Sous réserve du paragraphe (4), pour plus de certitude et sans restreindre la portée générale du pouvoir conféré par les paragraphes (1) ou (2), un arrêté de zonage ci-mentionné doit diviser la municipalité en zones, prescrire les fins auxquelles les terrains, bâtiments et constructions dans une zone peuvent être affectés et interdire toute autre affectation des terrains, bâtiments et constructions et peut*

(h) empower the advisory committee or regional service commission, subject to such terms and conditions as it considers fit, / *h) accorder au comité consultatif ou à la commission de services régionaux, sous réserve des conditions et modalités qu'ils jugent appropriées, le pouvoir*

(i) to authorize, for a temporary period not exceeding one year, a development otherwise prohibited by the by-law, / *(i) d'autoriser pour une période provisoire d'au plus un an, un aménagement par ailleurs défendu par l'arrêté,*

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

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;*

Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee **approve** the temporary use application to permit two single family dwelling unit on one lot for up to one year of the approval from the committee. / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud Est approuve la demande d'usage temporaire afin de permettre deux logements unifamiliaux sur un lot pour une période maximale d'un an après l'approbation du comité.*

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.*