

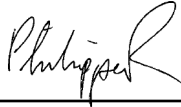
**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, November 28, 2018 / Le mercredi 28 novembre, 2018

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Conditional Use / Usages Conditionnel

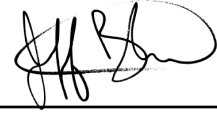
File number / Numéro du fichier : 18-1841

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 :

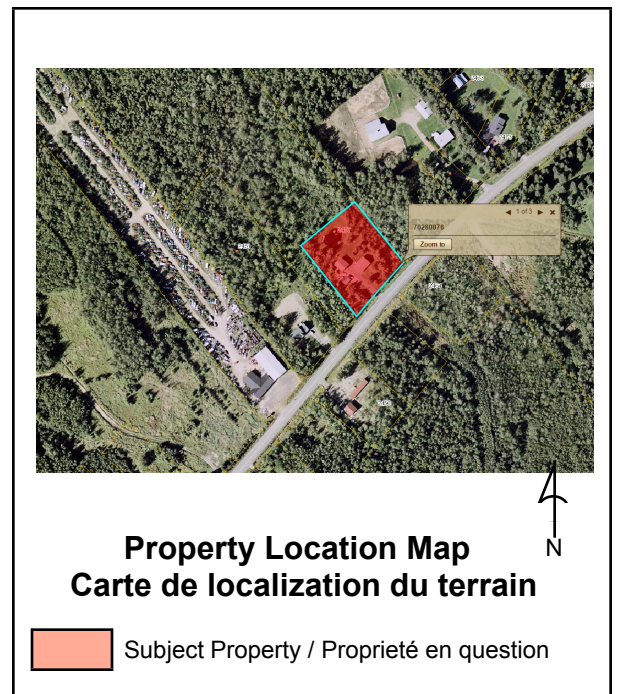
Justin Roger Cormier

Landowner / Propriétaire :

Justin Roger Cormier

Proposal / Demande :

Terms and conditions application for new automobile repair shop in existing personal garage. / *Demande de modalités et conditions pour un nouveau garage de réparation d'automobile dans un garage personnel existant.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70280078

Lot Size / Grandeur du lot: 5461 m²

Location / Endroit :

2457 Route 134, LSD Shediac Cape

Current Use / Usage présent :

Residential (Single dwelling unit)

Zoning / Zonage :

R - Residential

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding uses: Residential, junk yard, wood lots

Surrounding zoning: Residential & Rural Area

Municipal Servicing / Services municipaux:

Private well and private septic system

Access-Egress / Accès/Sortie :

Route 134

Policies / Politiques

Beaubassin West Planning Area Rural Plan Regulation (16-BEO-055) / *Règlement établissant un plan rural du secteur d'aménagement de Beaubassin-Ouest (16-BEO-055)*

9. Commercial Development / Développement commercial

9.1 Policies / Principes

(c) It is a policy that home occupations be permitted throughout the Planning Area, subject to conditions outlined in this Regulation. / *Il est établi comme principe de permettre une activité professionnelle à domicile dans le secteur d'aménagement, sous réserve des modalités énoncées dans le présent règlement*

18.2 Shediac Inland - Borough B \ Arrière-pays de Shediac – arrondissement B

This borough consists primarily of a wooded area that acts as a rural buffer between the Moncton-Dieppe area and the coastal Shediac region. There are many wood lots and a concentration of properties registered under the Farm Land Identification Program in the MacDougall and Scotch Settlement areas. There is little residential development in the region with most of it clustered near crossroads such as Evangeline and Saint-Philippe or spread along local roads. / *L'arrondissement B consiste surtout en une région boisée qui agit en tant que zone rurale tampon entre la région de Moncton-Dieppe et la zone côtière de Shediac. Il existe de nombreuses terres à bois et une concentration de propriétés en vertu du Programme d'identification des terres agricoles (PITA) dans les régions de MacDougall Settlement et de Scotch Settlement. Il existe un petit aménagement résidentiel dans la région, dont la majeure partie est regroupée près de carrefours comme Evangeline et Saint-Philippe ou le long de chemins locaux.*

Two parallel routes – Bateman Mill Road and Shediac River Road – connect Beaubassin West to the Lakeville and Irishtown areas. These roads are sparsely populated with a combination of residential and rural uses and limited commercial and industrial uses. Highway 15 is the preferred commuter route from the Shediac region to the Moncton-Dieppe urban area. / *Deux routes parallèles, le chemin Bateman et le chemin Shediac River, relient Beaubassin-Ouest aux régions de Lakeville et d'Irishtown. On retrouve une population peu dense le long de ces routes, ainsi qu'une combinaison d'usages résidentiels, d'usages ruraux et d'usages commerciaux et industriels limités. La route 15 est la principale route reliant la région de Shediac à la région urbaine de Moncton-Dieppe.*

Shediac Road, the original link between Shediac and Moncton, is more densely developed with a historical residential and agricultural settlement pattern. Though development pressure is growing on parts of Shediac Road, the effects are mostly felt within the City of Moncton and have not spread to the portion of road located in the Beaubassin West Planning Area. / *Le chemin Shediac, le lien d'origine entre Shediac et Moncton, est développé plus densément, combinant un modèle d'aménagement résidentiel historique et un type de colonisation agricole. Bien que les pressions exercées sur le développement augmentent sur des parties du chemin Shediac, on les ressent davantage dans la ville de Moncton et ils ne sont pas répandus sur la partie du chemin située dans le secteur d'aménagement de Beaubassin-Ouest*

18.2.1 Policies / Principes

(a) It is a policy to encourage subdivision along existing public roads. / *Il est établi comme principe de favoriser l'aménagement de lotissements le long des routes publiques existantes.*

(b) It is a policy to recognise resource-related uses as the primary activity in this borough. / *Il est établi comme principe de reconnaître les usages liés aux ressources en tant que principale activité dans l'arrondissement.*

(c) It is a policy to recognise that greater residential density exists and will continue to develop along Shediac Road. / *Il est établi comme principe de reconnaître qu'une plus grande densité résidentielle existe et qu'elle continuera de croître le long du chemin Shediac.*

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

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: / *Les terrains, bâtiments ou constructions situés dans une Zone « R » ne peuvent servir qu'aux fins suivantes:*

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

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

(iii) A three-unit or multi-unit dwelling subject to subsection 49.2; / *une habitation trifamiliale ou multifamiliale, sous réserve du paragraphe 49.2;*

(iv) A daycare subject to Section 77(6)(a) of the Community Planning Act; / *une garderie, sous réserve de l'alinéa 77(6)a) de la Loi sur l'urbanisme;*

(v) A residential tourism use; / *un usage de tourisme résidentiel;*

(vi) Recreational uses; / *des usages récréatifs;*

(vii) Institutional uses; and / *des usages institutionnels;*

(viii) Public utilities. / *des services publics;*

(b) One or more of the following secondary uses: / *un ou plusieurs des usages secondaires suivants :*

(i) A home-based business subject to Section 36; and / *une entreprise à domicile, sous réserve du paragraphe 36;*

(ii) A home industry subject to Section 36; / *une industrie à domicile, sous réserve du paragraphe 36,*

(c) One or more buildings, structures, or accessory uses related to the main use of the land, building, or structure. / *un ou plusieurs bâtiments, constructions ou usages accessoires associés à l'utilisation principale du terrain, du bâtiment ou de la construction*

49.2 Three-unit or a multi-unit dwelling is a permitted main use in community nodes and areas serviced by a public sewer system. / *Une habitation trifamiliale ou multifamiliale est un usage permis dans les nœuds communautaires ainsi que les zones desservies par un réseau public d'égouts.*

36. Home Occupations / Activité professionnelle à domicile

36.1 In addition to all other requirements, the following shall apply to home occupations: / *En plus de toutes les autres exigences, les exigences suivantes doivent s'appliquer à toute activité professionnelle à domicile :*

(a) No more than one person is engaged in the home occupation in addition to family members residing in the dwelling unit in which the home occupation is carried out. / *Pas plus d'une personne ne se livre à une activité professionnelle à domicile, en plus des membres de la famille qui résident dans le logement servant à l'activité professionnelle*

(b) The home occupation shall meet the parking and signage requirements as set out in this Regulation; / *L'activité professionnelle à domicile doit satisfaire aux exigences relatives au stationnement et aux panneaux énoncées dans le présent règlement*

(c) No change, except for a sign, may be made to the outside appearance of the dwelling unit. / *Sauf dans le cas d'un panneau, aucune modification ne peut être apportée à l'apparence extérieure du logement.*

36.2 Home-based Businesses / *Entreprise à domicile*

(a) Home based businesses shall occupy no more than 25 percent of the dwelling floor area of a dwelling while maintaining the minimum dwelling floor area as per the National Building Code; / *Une entreprise à domicile ne peut pas occuper plus de 25 % de l'aire de plancher d'une habitation et doit être conforme à l'aire de plancher minimale d'une habitation établie par le Code national du bâtiment du Canada.*

36.3 Home Industries / *36.3 Industrie à domicile*

(a) Home industries are subject to terms and conditions as per Section 77(6)(a) of the Community Planning Act; / *Les industries à domicile sont assujetties aux modalités prévues à l'alinéa 77(6)a) de la Loi sur l'urbanisme.*

(b) Home industries may occupy the entirety of an accessory building provided the accessory building: / *Une industrie à domicile peut occuper la totalité d'un bâtiment accessoire, pourvu qu'elle :*

(i) is not located in the required yard setback; / *ne soit pas située à l'intérieur de la distance de retrait de la cour qui est requise;*

(ii) has a floor area no greater than 112 square metres; / *ait une aire de plancher maximale de 112 mètres carrés;*

(iii) is set back at least 10 metres from the property line; / *soit à une distance de retrait minimale de 10 mètres de la limite de propriété.*

(c) No home industry shall produce any contaminant (solid, liquid, gas, micro-organism, odour, heat, sound, vibration, radiation or combination of any of them) as defined in the Clean Environment Act that would negatively impact the surrounding area; / *Aucune industrie à domicile ne peut produire des contaminants (solides, liquides, gaz, micro-organismes, odeurs, chaleur, bruits, vibrations, radiations ou toute combinaison de ces derniers), conformément à la Loi sur l'assainissement de l'environnement, qui peuvent avoir des répercussions négatives sur le milieu environnant.*

(d) Any storage of materials associated with the home occupation shall be located in the rear yard and shall be screened from the road and neighbouring properties by an opaque fence no greater than 2m in height or by a natural buffer containing trees and/or shrubs that are a minimum of 3m in height. / *Tout entreposage de matériaux associés à une activité professionnelle doit être situé dans la cour arrière et ne pas être visible depuis la rue et les propriétés avoisinantes, entouré d'une clôture opaque d'une hauteur maximale de 2 mètres ou d'une zone tampon naturelle constituée d'arbres ou d'arbustes d'une hauteur minimale de 3 mètres.*

(e) No more than 2 vehicles may be displayed or stored for sale on a lot in connection with an automobile repair shop / *Au plus, deux véhicules peuvent être entreposés sur un lot pour être vendus dans le cas d'un atelier de réparation de véhicules automobiles*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Proposal internally discussed with staff. / *Proposition discutée avec le personnel*

Discussion

The applicant, Justin Cormier, is currently residing on a property located at 2457 Route 134 (also known as Shediac Road). He inquired with the staff of the Southeast Regional Service Commission to use his existing personal detached garage as a automobile repair shop. The detached garage has a width of 28

feet (8.54 meters), a depth of 32 feet (9.76 meters) and a surface area of 896 square feet (83.27 square meters). Justin will be the only employee at the proposed automobile repair shop. / *Le demandeur, Justin Cormier, habite actuellement sur une propriété située au 2457, Route 134 (cette route est aussi connue sous le nom de chemin Old Shediac). Il a demandé à la Commission de services régionaux du Sud Est s'il était possible d'utiliser son garage personnel isolé existant en tant qu'atelier de réparation d'automobiles. Le garage isolé est d'une largeur de 28 pieds (8,54 mètres), d'une profondeur de 32 pieds (9,76 mètres) et d'une superficie de 896 pieds carrés (83,27 mètres carrés). Justin sera l'unique employé travaillant à l'atelier de réparation d'automobiles proposé.*

The property is zoned Residential and a home occupation is permitted incidental to a dwelling unit. A home occupation is defined as: / *La propriété fait partie de la zone résidentielle et un emploi à domicile est permis s'il est accessoire à une unité de logement. Voici la définition d'un emploi à domicile :*

“home occupation” means a business activity carried out within a residence or accessory building that: / *Un « emploi à domicile » constitue une activité commerciale réalisée dans un domicile ou un bâtiment annexe qui :*

(a) is secondary to the use of the dwelling unit as a private residence, / *est secondaire à l'usage de l'unité de logement en tant qu'habitation privée;*

(b) does not create a change to the outside appearance of the building or premises, or other visible evidence of the conduct of such home occupation other than a sign erected in accordance with the Zoning Regulations, / *n'entraîne pas de changement à l'apparence extérieure du bâtiment ou des lieux ou ne crée pas de preuve visible de la réalisation de l'emploi à domicile en question à l'exception d'une affiche installée conformément aux règlements de zonage;*

(c) does not create or become a public nuisance with respect to noise, traffic, or parking; / *ne cause pas de nuisance publique par rapport au bruit, à la circulation ou au stationnement.*

A home occupation is defined as a home industry when it is performed in an accessory building (detached garage). Section 36.1 of the Rural Plan states that Home industries are subject to terms and conditions as per Section 77(6)(a) of the Community Planning Act. This means home industries are permitted, but the Planning Review and Adjustment Committee may impose reasonable conditions to the proposal. Justin has requested an application for Terms and Conditions to the Southeast PRAC on November 2nd, 2018. / *Selon la définition, un emploi à domicile est une industrie à domicile lorsqu'elle est réalisée dans un bâtiment annexe (garage isolé). La section 36.1 du plan rural stipule que les industries à domicile sont assujetties à certaines conditions en vertu de la section 77(6)(a) de la Loi sur l'urbanisme. Cela signifie que les industries à domicile sont permises, mais que le Comité de révision de la planification peut imposer des conditions raisonnables à la proposition. Le 2 novembre 2018, Justin a indiqué qu'il souhaitait obtenir une demande de conditions au CRP du Sud Est.*

The property has a surface area of over an acre and is located on a collector route with a speed limit of 80 km/h. There is a tree line surrounding the property and the nearest dwelling unit from the detached garage is more than 60 meters (200 feet) away. / *La propriété a une superficie de plus d'un acre, et elle se trouve sur une route de collecte ayant une vitesse limite de 80 km/h. La propriété est entourée d'une limite d'arbres et l'unité de logement la plus près du garage isolé se trouve à plus de 60 mètres (200 pieds).*

The intent of a home occupation is to allow a resident of a dwelling to practice their profession on the property without changing the residential character of the property and not causing nuisance. The applicant is proposing to conduct his automobile repair shop alone completely within the detached garage. This will be a relatively low volume automobile repair shop since only the applicant and/or other resident of the dwelling may work there. The applicant is proposing three parking spots on the property for customers parking. Currently there are provisions for outdoor storage incidental to the home occupation, but the applicant informed the staff that there will be none and all activity will be contained within the detached garage. All other provisions outlined in the Rural Plan for home industries are being respected including setback from property lines and maximum surface area. / *Un emploi à domicile vise à permettre au résident d'un logement d'exercer son métier sur la propriété sans changer le caractère résidentiel de la propriété et sans entraîner de nuisance. Le demandeur propose d'exploiter son atelier de réparation d'automobiles lui-même au sein du garage isolé. Il s'agira d'un atelier de réparation*

d'automobiles doté d'un volume d'activité relativement faible, car seul le demandeur ou l'autre résident du logement peut travailler dans l'atelier. Le demandeur propose trois places de stationnement sur la propriété à l'intention des clients. À l'heure actuelle, il existe des dispositions liées à l'entreposage extérieur accessoire à l'emploi à domicile, mais le demandeur a informé le personnel qu'il n'y aura pas d'entreposage extérieur et que toutes les activités seront réalisées à l'intérieur du garage isolé. Toutes les autres dispositions en matière d'industries à domicile décrites dans le plan rural sont respectées, dont le retrait des limites de la propriété ainsi que la superficie maximale.

It is a policy of the Rural Plan that home occupations be permitted throughout the Planning Area, subject to conditions outlined in this Regulation. The intent of having additional terms and conditions for home industries are for proposal that could potentially be nuisance on adjacent properties. Additional terms and conditions could be required for certain proposals. The staff is in the opinion that this is not the case for this proposal. / *Selon le plan rural, les emplois à domicile sont permis dans la zone de planification, sous réserve des conditions décrites dans le règlement. On établit des conditions supplémentaires liées aux industries à domicile dans le cas des propositions qui pourraient causer des nuisances pour les propriétés adjacentes. Des conditions supplémentaires peuvent être requises dans certains cas. Toutefois, le personnel estime que ce n'est pas nécessaire pour la présente proposition.*

The staff is in the opinion that the requirements of the Rural Plan for home industries is sufficient for this proposal and recommends that the Southeast Planning Review Adjustment Committee to accept this proposal without any additional terms and conditions because: / *Selon le personnel, les exigences du plan rural liées aux industries à domicile sont satisfaisantes pour cette proposition. En outre, le personnel recommande que le Comité de révision de la planification du Sud Est accepte cette proposition sans ajouter de conditions supplémentaires pour les raisons suivantes :*

*There is a significant distance from adjacent properties, / *La distance qui sépare la propriété en question des propriétés adjacentes est considérable;*

*It is located on a high volume collector rural route and not in a dense residential subdivision, / *La propriété se trouve sur une route rural de collecte à grande circulation, et non dans un lotissement résidentiel dense;*

*There's a thick three line surrounding the property, / *La propriété est entourée d'une limite d'arbres dense;*

*The use will be completely contained within the detached garage, / *L'usage se fera entièrement dans le garage isolé;*

* It is a policy to permit home occupations subject to the conditions already outlined in the regulation. / *Selon la politique, il faut permettre les emplois à domicile sous réserve des conditions déjà décrites dans le règlement.*

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. 19 / Loi sur l'urbanisme, 2017, ch. 19

53(3) In prescribing the purposes for which land, buildings and structures in a zone may be used, a zoning by-law may / *En prescrivant les fins auxquelles des terrains, des bâtiments et des constructions dans une zone quelconque peuvent être affectés, l'arrêté de zonage peut prévoir l'une quelconque des dispositions suivantes :*

c) prescribe particular purposes / y désigner des fins particulières :

(i) in respect of which the advisory committee or regional service commission, subject to subsection (5), may impose terms and conditions, and / pour lesquelles le comité consultatif ou la commission de services régionaux peut, sous réserve du paragraphe (5), imposer des modalités et des conditions,

ii) that may be prohibited by the advisory committee or regional service commission if compliance with terms and conditions imposed under subparagraph (i) cannot reasonably be expected. / que peuvent interdire le comité consultatif ou la commission de services régionaux lorsqu'il apparaît raisonnable de s'attendre qu'il ne sera pas satisfait aux modalités et aux conditions imposées en vertu du sous-alinéa (i).

53(4) Terms and conditions imposed under paragraph (4)(c) shall be limited to those considered necessary the advisory committee or commission to protect / Les modalités et conditions imposées en application de l'alinéa (4)c) doivent se limiter à celles que le comité consultatif ou la commission juge nécessaires pour protéger

(a) properties within the zone or in abutting zones, or / les propriétés à l'intérieur de la zone ou dans des zones attenantes, ou

(b) the health, safety and welfare of the general public. / la santé, la sécurité et le bien-être du public en général.

125(9) With respect to a zoning regulation or to zoning provisions in a rural plan under this section / Relativement à un règlement de zonage pris en vertu du présent article ou aux dispositions de zonage figurant au plan rural prévu au présent article :

(a) the powers and functions referred to in paragraphs 53(2)(g) and (h) or paragraph 53(3)(c), with respect to particular uses of land, may be vested in a regional service commission, / les attributions prévues aux alinéas 53(2)g) et h) ou 53(3)c) concernant les usages particuliers d'un terrain peuvent être dévolues à une commission de services régionaux;

Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends the Southeast Planning Review and Adjustment Committee to accept the proposed home industry without any additional terms and conditions. / Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud Est accepte l'industrie à domicile proposée sans ajouter de conditions supplémentaires.

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.