

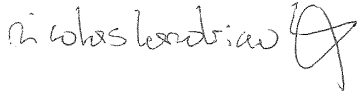
**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /  
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**  
Wednesday, July 25, 2018 / Le mercredi 25 juillet, 2018

**Staff Report / Rapport du personnel**

**Subject / Objet :** Non-Conforming Use / Usages Non-Conforme

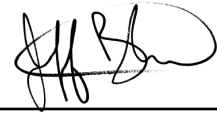
**File number / Numéro du fichier :** 18-991

**From / De :**



Nicolas Landriau  
Development Officer / Agent  
d'aménagement

**Reviewed by / Révisé par :**



Jeff Boudreau  
Development Officer / Agent  
d'aménagement

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requérant :**

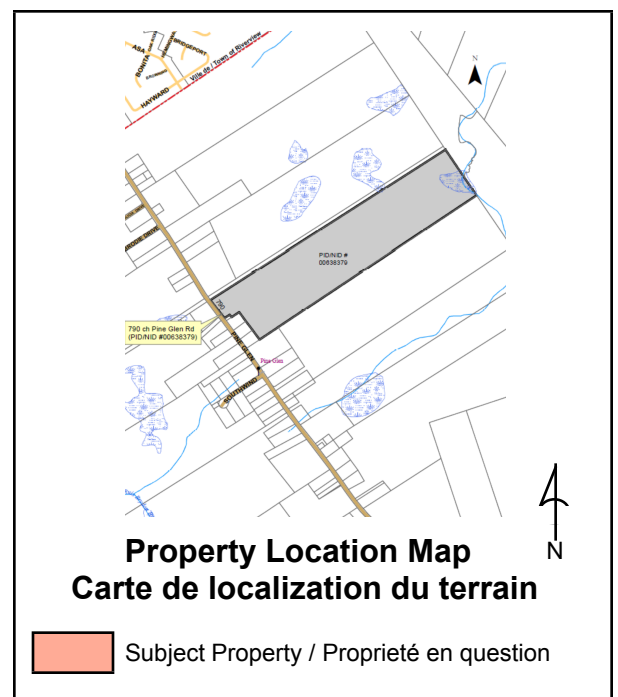
Judy Parker

**Landowner / Propriétaire :**

Larry Parker

**Proposal / Demande :**

proposing to enlarge an existing non-conforme use (second house on same lot) / *Proposition d'élargir une utilisation non-conforme existante (deuxième maison sur le même lot)*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 00638379

**Lot Size / Grandeur du lot:** 37H

**Location / Endroit :**

790 Pine Glen road, LSD Coverdale

**Current Use / Usage présent :**

Residences

**Zoning / Zonage :**

R2

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

Not applicable / Pas applicable

**Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :**

R2 and A zone

mainly residences and wood lot / *principalement des résidences et boisés*

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

none / aucune

**Access-Egress / Accès/Sortie :**

chemin Pine Glen Road

## **Policies / Politiques**

### **Residential Uses / Usages résidentiels**

#### **Policy / Principe**

**5** It is a policy to conserve the rural residential nature within the area of the Regulation by considering existing residential uses and historical developments. / *En principe, il faut sauvegarder le caractère résidentiel rural du secteur visé par le règlement, tout en tenant compte des usages résidentiels et des aménagements historiques actuels.*

#### **Proposals / Propositions**

**6(1)** It is proposed to provide for residential development in areas suitable for communal or on-site water and septic service systems. / *Il est proposé de prévoir des aménagements résidentiels dans les secteurs où peuvent être installés des systèmes de fosses septiques et d'eau individuels ou collectifs.*

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

#### **Number of Main Buildings or Structures on a Lot / Nombre de bâtiments principaux ou de constructions principales**

**38(1)** Subject to subsection (2), 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. / *Sous réserve du paragraphe (2), il est interdit d'implanter ou d'édifier plus d'un bâtiment comprenant une unité de logement ou plus sur un lot et de modifier un bâtiment ou une construction de façon à créer un deuxième bâtiment comptant une unité de logement.*

#### **Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes**

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

#### **Discussion**

The client applied on June 25th to add a 10`x12`sun-room to one of the two house on the lot. The Greater Moncton Area Rural Plan does not allow more than one building, containing one or more residential dwellings, on the same lot. There are no records of permits being issued for those buildings. / *Le client a appliqué le 25 juin afin d'ajouter une véranda de 10`x12` à une des deux maisons sur le lot. Le Plan rural de la région du grand Moncton ne permet pas plus d'un bâtiment, contenant un ou plus de logements résidentiels, sur le même lot. Il n'y a pas de document qui indique l'émission d'un permis pour ces bâtiments.*

Those existing conditions are requiring the Planning Review and Adjustment Committee to consent the enlargement of this existing non conform use. / *Les conditions existantes requièrent le Comité de révision de la planification de consentir à l'élargissement de cette utilisation non-conforme existante.*

Options for subdivision (one building per lot) have been considered. The client is willing to go through the process of a non conforming use adjustment in order to get their building permit and, eventually, consider the subdivision process to address the situation long term. / *Option de subdivision (un bâtiment par lot) fut considéré. Le client est prêt passer par le processus d'un ajustement d'utilisation non-conforme afin d'obtenir leur permis de construction et d'ultimement considérer le processus de subdivision afin d'aborder la situation à long terme.*

The addition is a very minor enlargement to a building that has been existing there for a long time. Residential uses are permitted in this area. The proposed use does not trigger any concern with waste

water on site disposal. As well, there are no concerns with setbacks. The proposed construction will be located at the rear of the building, hidden from the road and /or adjacent properties. It will not reduce limiting distance (building code requirements) from the other residence. / *L'addition est un élargissement très limité à un bâtiment qui existe à cet emplacement depuis longtemps. Les utilisations résidentielles sont limitées dans cette région. L'utilisation proposée ne déclenche pas de préoccupation avec le traitement des eaux usées sur le site. De même que, il n'y a pas de préoccupations avec les retraits. La construction proposée sera située derrière le bâtiment, caché du chemin et/ou des propriétés avoisinantes. Elle ne réduira pas la distance limitative (exigences du code de construction) des autres résidences.*

Staff is of the opinion that this request is reasonable. / *Le personnel est de l'avis que cette demande est raisonnable.*

### **Public Notice / Avis public**

Notice was sent to land owners within 100 metres of the subject property / *Un avis a été envoyé aux propriétaires des lots dans un rayon de 100 metres autour du lot concerné.*

### **Legal Authority / Autorité légale**

**60(3)** A non-conforming use of a part of a building may be extended throughout the building, except that, if a portion of the building was constructed after the date the use became non-conforming, the use shall not be extended into that portion without the consent of the advisory committee or regional service commission. / *L'usage non conforme d'une partie d'un bâtiment peut s'étendre au bâtiment entier, toutefois, lorsqu'une partie de celui-ci a été construite postérieurement à la date à laquelle l'usage est devenu non conforme, l'extension à cette partie du bâtiment se trouve subordonnée au consentement du comité consultatif ou de la commission de services régionaux.*

### **Recommendation / Recommandation**

Staff recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee consent to the enlargement of the existing non-conform use for one of the main residential building on PID 00638379 as shown on the attached site plan. / *Le personnel recommande que le Comité de révision de la planification Sud-Est consente à l'élargissement de l'utilisation non-conforme existante pour un des bâtiments résidentiels principaux sur le NID 00638379 tel qu'indiqué sur le plan du site en annexe.*

**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.