

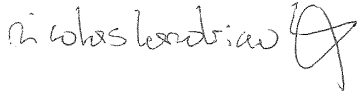
**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, June 26, 2019 / Le mercredi 26 juin, 2019

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Rulings of Compatibility / Déterminations de Compatibilités

File number / Numéro du fichier : 19-708

From / De :



Nicolas Landriau
Development Officer / Agent
d'aménagement

Reviewed by / Révisé par :



Joshua Adams
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

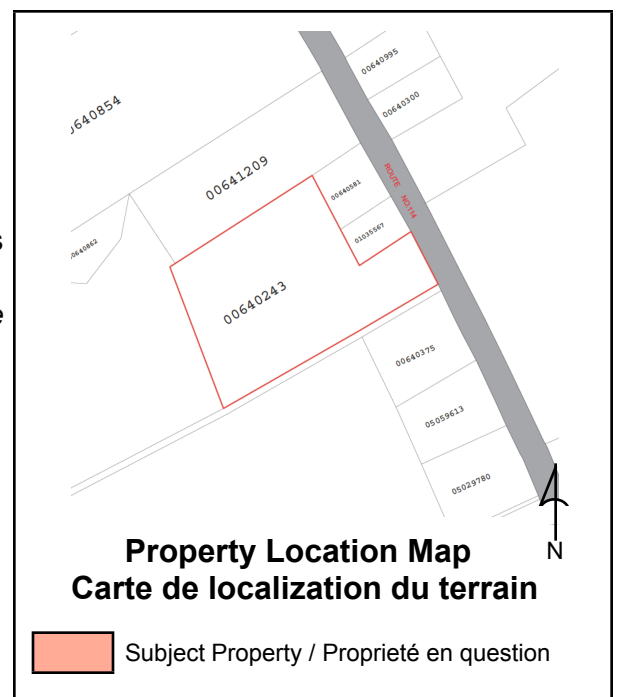
PHILLIPS, DARREN STEPHEN & BRENDA LOUISE

Landowner / Propriétaire :

PHILLIPS, DARREN STEPHEN & BRENDA LOUISE

Proposal / Demande :

To determine if an ice cream stand is similar to a craft shop as cottage industry. / Déterminer si l'usage d'un bar laitier est semblable à l'usage d'une boutique d'artisanat dans l'industrie des chalets.



Site Information / Information du site

PID / NID: 00640243

Lot Size / Grandeur du lot: 1.82 H

Location / Endroit :

Lower Coverdale, LSD Coverdale

Current Use / Usage présent :

House and auto repair garage

Zoning / Zonage :

R2 and A

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Residences, farm land, wood lot/surrounding zoning R2-Agriculture

Municipal Servicing / Services municipaux:

None

Access-Egress / Accès/Sortie :

Route 114

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.*

6(11) It is proposed to establish provisions within residential high 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 haute densité portant sur les bâtiments, constructions et usages secondaires accessoires comme les appartements, maisons de touristes et de pension, et activités professionnelles à domicile.*

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

Multiple-Unit Residential Zone - R2 Zone / Zone R2 - Habitations à logements multiples Permitted Uses / Usages permis

27(1) In an R2 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 R2 ne peuvent servir qu'aux fins,

(b) one or more of the following secondary uses: / d'un ou plus des usages secondaires suivants :

(i) subject to section 38, any secondary use permitted in an R1 zone, / sous réserve de l'article 38, un usage secondaire permis dans une zone R1,

(iii) subject to subsections 31(3) and 31(4), a cottage industry; and / sous réserve des paragraphes 31(3) et 31(4), une industrie artisanale;

Agricultural - A Zone / Zone A - Agriculture

Permitted Uses / Usages permis

31(3) Subject to subsection (4), the following occupations may be conducted as a cottage industry: / *Sous réserve du paragraphe (4), les activités professionnelles suivantes peuvent être exercées à titre d'industrie artisanale :*

(a) an antique shop; / *une boutique d'antiquités,*

(b) an art gallery or studio; / *une galerie d'art ou un studio,*

(c) a crafts shop; / *une boutique d'artisanat,*

(d) a gift shop; / *une boutique de cadeaux,*

(e) a museum; / *un musée,*

(f) a pottery shop; or / *une boutique de poterie, ou*

(g) a woodworking shop. / *une boutique d'ébénisterie.*

31(4) A cottage industry is subject to the requirements that / *Une industrie artisanale est assujettie aux prescriptions suivantes :*

(a) not more than two persons, in addition to the residents of the dwelling unit located on the same lot, are engaged; / *un maximum de deux personnes y sont engagées en plus des résidents de l'unité de logement située sur le même lot;*

(b) not more than one hundred square metres of building floor area are devoted to it; and / *un maximum de cent mètres carrés d'aire de plancher du bâtiment lui est affecté;*

(c) it is conducted within a completely enclosed building. / *elle est exploitée dans un bâtiment entièrement clôturé.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Health department will be consulted regarding the sell of hard ice cream at the location. / *On consultera le ministère de la santé à propos de la vente de crème glacée dure à cet emplacement.*

DTI will be consulted regarding added traffic at this location on route 114. / *On consultera également le MTI concernant la circulation accrue à cet endroit de la Route 114.*

Public safety will be consulted for septic system accommodation. the applicant would like to have a separate septic solution for this take-out stand. / *En outre, on consultera la sécurité publique en ce qui a trait à l'installation d'une fosse septique. Le demandeur aimerait installer une fosse septique distincte pour ce bar laitier.*

Discussion

The project consists in building a 16'x24' ice cream stand to sell hard ice cream on site. The business model of the stand will be take out. The selling of those products will implicate two employees in addition of the residents of the dwelling unit located on the same lot. The site plan provided show 20 parking spaces available for this take out stand. / *Le projet consiste à construire un bar laitier de 16 pieds par 24 pieds où on vendra de la crème glacée dure. Le modèle opérationnel du bar laitier sera de type « comptoir de commandes à emporter ». La vente de ces produits nécessitera deux employés ainsi que les résidents de l'unité de logement qui se trouve sur le même lot. Le plan du site fourni indique 20 espaces de stationnement pour ce bar laitier.*

The lot is already accommodating a single dwelling building and a public garage for the repair of cars. / *Le lot contient déjà un logement unifamilial et un garage public pour la réparation de véhicules.*

The selling of hard ice cream is an activity that falls within a broad scope definition of craft related commerce along route 114. This road running along the Petitcodiac River from Moncton to Fundy Provincial park is an important touristic corridor and an asset for the local, seasonal economy. / *La vente de crème glacée dure représente une activité qui fait partie de la définition générale des commerces d'artisanat le long de la Route 114. Cette route, qui longe la rivière Petitcodiac de Moncton jusqu'au parc provincial Fundy, constitue un corridor touristique important ainsi qu'un atout pour l'économie saisonnière à l'échelle locale.*

The selling of hard ice cream can be considered as an activity within the scope of permitted secondary uses under cottage industry that are all related to the sell of product intended to be sold to passerby drivers. Secondary uses such as cottage industry excludes industrial or commercial scale of sell. The sell of hard ice cream is not producing any more of a nuisance than the making of craft in such residential area. / *La vente de crème glacée dure peut être considérée comme étant une activité relevant de la portée des usages secondaires permis dans le cadre de l'industrie des chalets; ces usages sont reliés à la vente de produits à l'intention des passants en voiture. Les usages secondaires comme l'industrie des chalets exclut la portée de vente industrielle ou commerciale. La vente de crème glacée dure ne cause pas plus de nuisance que la fabrication de produits artisanaux dans un secteur résidentiel de ce genre.*

Other requirements for cottage industry in this by-law are applicable. The sale of items and goods are usually a permitted use in other zones in the by-law under secondary uses-cottage industry. The only difference is, in this case, that hard ice cream is not prepared on site and is therefore, not subject to a specific permit to ensure health with food product. Appropriate comments from the Department of Public Health will be required prior issuing a development/building permit. / *Les autres exigences concernant l'industrie des chalets de cet arrêté sont applicables. En vertu des usages secondaires relatifs à l'industrie des chalets de l'arrêté, la vente d'articles et de produits constitue un usage permis dans les autres zones. La seule différence, c'est que dans ce cas, la crème glacée dure n'est pas préparée sur le site; par conséquent, cette activité n'est pas assujettie à un permis en particulier pour assurer la salubrité des aliments. On aura besoin d'obtenir les commentaires pertinents du ministère de la Santé publique avant de délivrer un permis de développement ou de construction.*

Public Notice / Avis public

A notice was sent to owners within 100m form the property on 6/12/2019 / *Le 12 juin 2019, on a*

envoyé un avis aux propriétaires situés à moins de 100 mètres de la propriété.

Legal Authority / Autorité légale

Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme

Variances 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 :*

(a) a proposed use of land or a building that is otherwise not permitted under the zoning by-law if, in its opinion, the proposed use is sufficiently similar to or compatible with a use permitted in the by-law for the zone in which the land or building is situated, or / *soit l'usage projeté d'un terrain ou d'un bâtiment que ne permet pas par ailleurs l'arrêté de zonage s'il estime qu'il s'avère suffisamment comparable à un usage que l'arrêté permet pour la zone où le terrain ou le bâtiment est situé ou qu'il est suffisamment compatible avec lui;*

Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends that the South East Planning Review and Adjustment Committee approve the ruling of compatibility from a proposed take-out stand (hard ice cream) to the permitted secondary use cottage industry Making of craft on PID 00640243 / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud Est approuve la décision de compatibilité d'un comptoir de commandes à emporter proposé (crème glacée dure) avec l'usage secondaire permis de l'industrie des chalets lié à la fabrication de produits artisanaux sur la propriété portant le NID 00640243.*

Subject to the following condition; / *Sujet à la condition suivante :*

1. Access and/or change of use be obtained from the Department of Transportation and Infrastructure prior issuance of a development/building permit. / *Il faut obtenir un permis d'accès ou un changement de l'usage auprès du ministère des Transports et de l'Infrastructure avant de délivrer un permis de développement ou de construction.*

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.*