

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, May 27, 2020 / Le mercredi 27 mai, 2020

Staff Report / Rapport du personnel

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

File number / Numéro du fichier 20-508

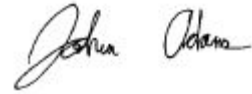
From / De :



Jeff Boudreau

Development Officer / Agent
d'aménagement

Reviewed by / Révisé par :



Joshua Adams

Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

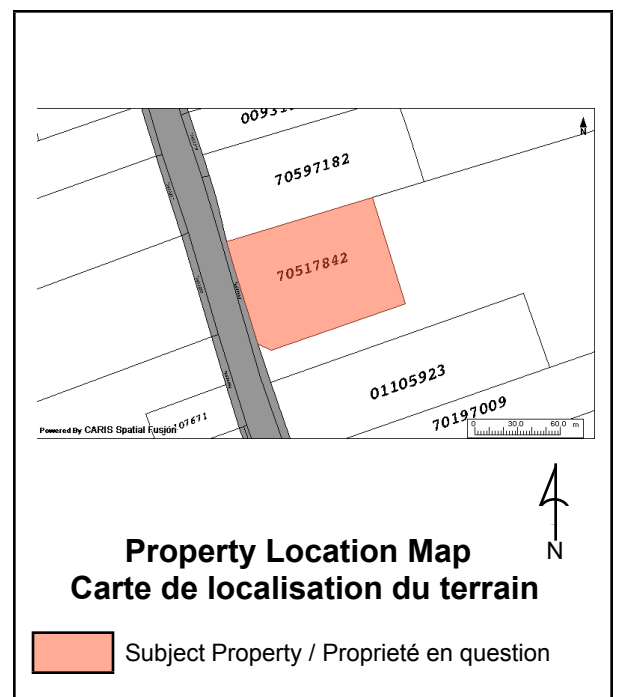
Charles Leblanc

Landowner / Propriétaire :

Charles Leblanc

Proposal / Demande :

To permit a second building containing a residential dwelling unit on a lot for a temporary period of up to one year. /
Permettre un deuxième bâtiment contenant une unité de logement résidentielle sur un lot pendant une période temporaire maximale d'un an.



Site Information / Information du site

PID / NID: 70517842

Lot Size / Grandeur du lot: 8133 sqm

Location / Endroit :

2261 Route 115, Irishtown, LSD Moncton

Current Use / Usage présent :

Residential, Light Commercial

Zoning / Zonage :

C2

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Residential and Commercial

Municipal Servicing / Services municipaux:

Private well and septic

Policies / Politiques

Commercial or Industrial Uses / Usages commerciaux ou industriels

Policy / Principe

7 It is a policy to control the type and location of commercial or industrial developments within the area of the Regulation by considering potential impacts upon surrounding lands / *En principe, il faut contrôler le type et l'emplacement des aménagements commerciaux ou industriels à l'intérieur du secteur visé par le règlement en tenant compte des impacts possibles sur les terrains avoisinants.*

Proposals / Propositions

8(1) It is proposed to establish a commercial-retail zone permitting residential uses. / *Il est proposé d'établir une zone commerciale et de vente au détail afin d'autoriser les usages résidentiels.*

8(2) It is proposed to control aspects of commercial development, such as parking, access, landscaping and screening protection to nearby residential uses, by providing a safe and acceptable setting. / *Il est proposé de contrôler les aspects du développement commercial comme le stationnement, l'accès, l'aménagement paysager et la protection des usages résidentiels à proximité, en créant un milieu sécuritaire et acceptable.*

8(3) It is proposed to permit accessory buildings, structures and uses within commercial-retail zones. / *Il est proposé d'autoriser les bâtiments, constructions et usages accessoires dans les zones commerciales et de vente au détail.*

8(4) It is proposed that commercial-industrial zones permit commercial-retail zone uses and such other uses as warehouse or storage facility, transportation centre and heavy or light industry. / *Il est proposé d'autoriser, dans les zones industrielles et commerciales, des usages de zones commerciales et de vente au détail, et tout autre usage comme un entrepôt ou une installation d'entreposage, un centre de transport et une industrie lourde ou légère.*

8(5) It is proposed to establish commercial-industrial zones permitting accessory buildings, structures and uses. / *Il est proposé d'établir des zones commerciales et industrielles autorisant les bâtiments, constructions et usages accessoires.*

8(6) It is proposed to permit gravel pit or rock quarry operations within commercial-industrial zones, subject to terms and conditions as imposed by the District Planning Commission. / *Il est proposé d'autoriser des exploitations de carrières ou de gravières dans les zones industrielles et commerciales, sous réserve des modalités et conditions imposées par la Commission du district d'aménagement.*

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

This file was internally discussed / *Cette demande a été discuté à l'interne*

Discussion

On April 28, an application was received to permit a second building containing a residential dwelling unit on a lot for a temporary period of up to one year. / *Le 28 avril, on a reçu une demande visant à permettre un deuxième bâtiment contenant une unité de logement résidentielle sur un lot pendant une période temporaire maximale d'un an.*

In this case the property is zoned C2 which normally does not allow a residential dwelling unit however during the re zoning process in 2013 one of the conditions limited the use to light industry and a single unit dwelling. The owner is now looking to construct a new dwelling but continue living in the existing house until the construction is completed after which the existing dwelling will be removed from the property. / *Dans ce cas, la propriété fait partie de la zone C2, qui ne permet pas habituellement d'unité de logement résidentielle. Toutefois, au cours du processus de rezonage de 2013, une des conditions limitaient l'usage à l'industrie légère et aux logements unifamiliaux. Le propriétaire cherche maintenant à construire un nouveau bâtiment, mais il souhaite continuer à habiter dans la maison existante jusqu'à la fin des travaux de construction. Une fois le bâtiment terminé, le logement existant sera retiré de la propriété.*

The Community Planning Act authorizes the Planning Review and Adjustment Committee to permit for a temporary period not exceeding one year a development otherwise prohibited. The temporary permit approval cannot exceed one year and cannot be renewed. / *La Loi sur l'urbanisme autorise le Comité de révision de la planification de permettre un développement autrement interdit pour une période temporaire maximale d'un an. Cette autorisation de permis temporaire ne peut pas dépasser une période d'un an et elle ne peut pas être renouvelée.*

There are risks with a request to allow a permanent construction that is otherwise not permitted. If the applicant decides to not demolish the dwelling after one year, it will create a nonconforming use and the Regional Service Commission will then have to recommend the Province take legal action against the property owner. The SERSC is in the opinion that this request is a reasonable risk and recommends the Planning Review and Adjustment Committee to accept the request for the temporary permit. / *Une demande visant à permettre une construction permanente autrement non permise comporte certains risques. Si le demandeur décide de ne pas démolir le logement après un an, cela créera un usage non conforme et la Commission de services régionaux devra recommander à la province de prendre des mesures juridiques contre le propriétaire. Selon la CSRSE, cette demande constitue un risque raisonnable et elle recommande au Comité de révision de la planification d'accepter cette demande de permis temporaire.*

Public Notice / Avis public

Notice was sent to 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,*

Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee approve the request, by Charles Leblanc for the property at 2261 Rt 115, bearing PID 70517842, for a temporary permit to construct a second residential dwelling on a lot for a period not exceeding one year. / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud-Est approuve la demande soumise par Charles Leblanc concernant la propriété située au 2261, Route 115 (NID 70517842) afin d'obtenir un permis temporaire pour construire un deuxième logement résidentiel sur un lot pendant une période maximale d'un an.*

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.*