

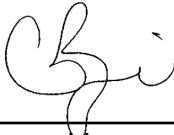
**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, February 24, 2021 / Le mercredi 24 février, 2021

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Rulings of Compatibility / Déterminations de Compatibilités

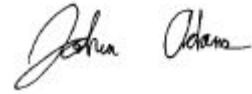
File number / Numéro du fichier 21-047

From / De :



Chloe Berezowski
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Joshua Adams
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

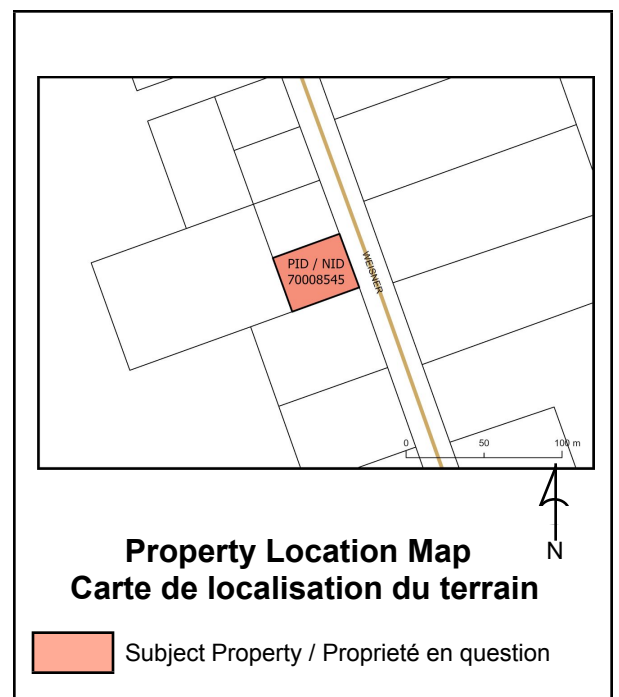
Elaine Steeves

Landowner / Propriétaire :

Elaine Steeves

Proposal / Demande :

To determine whether a wholesale food production facility is similar to a restaurant / *pour déterminer si une facilité de production de nourriture en gros est similaire à un restaurant*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70008545

Lot Size / Grandeur du lot: 1672 square metres

Location / Endroit :

578 Weisner Road, Lakeville, LSD Moncton

Current Use / Usage présent :

Residential

Zoning / Zonage :

A

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Agricultural (A)

Municipal Servicing / Services municipaux:

None

Access-Egress / Accès/Sortie :

Weisner Road

Policies / Politiques

Greater Moncton Rural Plan

Resource Uses / Usages des ressources

Proposals / Propositions

12(2) It is proposed to permit residential-low density and residential high-density zone uses within the agricultural zone on lands meeting the requirements for such developments. / *Il est proposé d'autoriser, dans une zone résidentielle à faible densité et à forte densité, des usages de la zone agricole sur les terrains qui répondent aux critères pour de tels aménagements.*

12(4) It is proposed that commercial uses within an agricultural zone, such as, motels, farm machinery dealerships and public garages, be permitted subject to terms and conditions as imposed by the District Planning Commission. / *Il est proposé d'autoriser, dans une zone agricole, des usages commerciaux, comme les motels, les concessionnaires de machines agricoles et les garages publics, 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

Greater Moncton Rural Plan

Agricultural - A Zone / Zone A - Agriculture

Permitted Uses / Usages permis

31(1) In an A 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 P et I ne peuvent servir qu'aux fins,*

(a) subject to section 38, one or more of the following main uses: / *sous réserve de l'article 38, d'un ou plus des usages principaux suivants :*

(i) subject to sections 26, 27, and 33, respectively, a use permitted in an R1, R2 or RR Zone, / *sous réserve des articles 26, 27 et 33 respectivement, tout usage permis dans une zone R1, R2 ou RR,*

(iv) a restaurant or take-out restaurant, / *un restaurant ou un restaurant de mets à emporter,*

(b) any accessory building, accessory structure or accessory use. / *d'un bâtiment, d'une construction ou d'un usage accessoire.*

Rural Residential - RR Zone / Zone résidentielle rurale – Zone RR

Permitted Uses / Usages permis

33(1) Subject to this section, in an RR zone any land, building or structure may be used for the purposes of, and for no other purpose than, / *En application du présent article, les terrains, bâtiment ou constructions d'une zone RR ne peuvent servir qu'aux fins,*

(b) the following secondary uses in conjunction with a single unit dwelling; / *des usages secondaires suivants ayant trait à une habitation à un logement;*

(v) a retail or wholesale use not exceeding 500 square metres of floor area; / *un usage de vente au détail ou en gros ne dépassant pas une aire de plancher de 500 mètres carrés; et*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

This file was internally reviewed and discussed among staff / *Ce dossier a été examiné et discuté avec le personnel à l'interne*

Discussion

The applicant contacted the SERSC with an inquiry on doing a 900 square foot addition to her home for a commercial business where she makes baklava for wholesale. The owner will be the sole employee on site, and there will be no retail sales. The applicant currently has a home occupation within the household for a wellness centre, and this would be a completely separate business on the opposite side of the house. The agricultural zone allows for multiple uses on a parcel, therefore a second use for a commercial business would be allowed. As the agricultural zone allows uses from the rural residential zone, a secondary use of wholesale (up to 500 square meters) is also allowed. As the zoning bylaw does not provide definitions for wholesale or food production, the request for rulings of compatibility was made to determine if the use of food production for wholesale purposes is a similar use to a restaurant, which is an allowable use in the agricultural zone. / *L'auteur de la demande a contacté la CSRSE pour lui demander l'autorisation d'ajouter 900 pieds carrés à sa maison pour y aménager une entreprise commerciale où il fabriquera des baklavas pour la vente en gros. La propriétaire sera la seule employée sur place, et il n'y aura pas de vente au détail. Elle travaille actuellement à partir de son domicile, pour un centre de mieux-être, et il s'agirait d'une entreprise totalement distincte située de l'autre côté de la maison. Le zonage agricole permet des utilisations multiples sur une parcelle, donc une deuxième utilisation pour une entreprise commerciale serait autorisée. Étant donné que le zonage agricole permet des utilisations à partir de la zone résidentielle rurale, une utilisation secondaire pour la vente de gros (jusqu'à 500 mètres carrés) est également autorisée. Comme l'arrêté de zonage ne définit pas la production alimentaire ou la vente en gros, on a demandé une décision quant à la compatibilité, afin de déterminer si la production alimentaire à des fins de vente gros est une utilisation similaire à celle d'un restaurant, qui est une utilisation autorisée dans la zone agricole.*

Is it reasonable? / Est-ce raisonnable?

There is an overlap in the proposed business uses with businesses that are permitted in the Agricultural zone. As business practices are changing over time, there will not always be uses that are defined in the bylaw, and uses can have some overlap. The proposed business will not have any retail or walk up sales, and will be entirely indoors, therefore it is reasonable. / *Il y a un chevauchement entre les utilisations commerciales proposées et les entreprises qui sont autorisées dans la zone agricole. Étant donné que les pratiques commerciales évoluent avec le temps, les utilisations envisagées ne sont pas toujours prévues dans l'arrêté de zonage, et elles peuvent se chevaucher dans une certaine mesure. L'entreprise proposée n'aura pas de commerce de détail et ne vendra aucun produit sera place; elle sera entièrement située à l'intérieur, ce qui est donc raisonnable.*

Is it desirable? / Est-ce souhaitable?

The Weisner Road area is filled with various different businesses, and the flexibility of the Agricultural zone allows for homeowners to do so, therefore it is desirable. / *Le secteur de Weisner Road accueille différentes entreprises, et la flexibilité du zonage agricole permet aux propriétaires de le faire, c'est donc souhaitable.*

Does it meet the intent of the bylaw? / Est-ce que l'intention du règlement est respectée?

The permitted uses outlined in the Greater Moncton Rural Plan allow for food preparation and for wholesale business, and as the proposed use aligns with those uses, it meets the intent of the bylaw. / *Les utilisations autorisées décrites dans le Plan rural du Grand Moncton permettent la préparation d'aliments et le commerce de gros et, comme l'utilisation proposée s'harmonise avec ces utilisations, elle respecte l'intention du règlement.*

Public Notice / Avis public

Public notice was sent to properties within 100m on Wednesday, February 10, 2021. / *Le mercredi 10 février 2021, on a envoyé un avis aux voisins situés à moins de 100 mètres de la propriété en question.*

Legal Authority / Autorité légale

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 :*

(b) a reasonable variance from the requirements referred to in paragraph 53(2)(a) of a zoning by-law if it is of the opinion that the variance is desirable for the development of a parcel of land or a building or structure and is in keeping with the general intent of the by-law and any plan under this Act affecting the development. / *soit toute dérogation raisonnable aux prescriptions de l'arrêté de zonage visées à l'alinéa 53(2)a qu'il estime souhaitable pour l'aménagement d'une parcelle de terrain, d'un bâtiment ou d'une construction et qui est compatible avec l'objectif général de l'arrêté ainsi qu'avec tout plan adopté en vertu de la présente loi et touchant l'aménagement*

Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends the Planning Review and Adjustment Committee to APPROVE a wholesale food production business as sufficiently similar and compatible with a restaurant. / *Le personnel recommande respectueusement au Comité de révision et d'ajustement de l'aménagement d'APPROUVER une entreprise de production alimentaire en vue de la vente en gros comme étant suffisamment similaire et compatible avec un restaurant.*

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.*

