

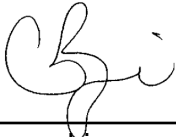
**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, June 23, 2021 / Le mercredi 23 juin, 2021

Staff Report / Rapport du personnel

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

File number / Numéro du fichier 21-1215

From / De :



Chloe Berezowski
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Kirk Brewer
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

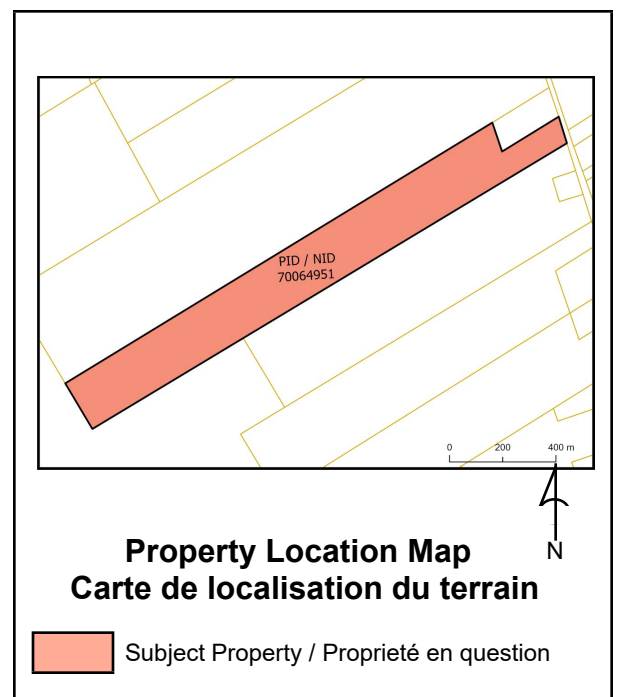
Preston Fram

Landowner / Propriétaire :

Fram Estates Inc

Proposal / Demande :

Temporary use to permit a wedding and event venue



Site Information / Information du site

PID / NID: 70064951

Lot Size / Grandeur du lot: 35.6 ha

Location / Endroit :

2814 Route 490, McQuade, LSD Moncton

Current Use / Usage présent :

Agricultural

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 :

A

Municipal Servicing / Services municipaux:

None / Aucun

Policies / Politiques

Greater Moncton Planning Area Rural Plan / Plan rural du secteur d'aménagement du Grand Moncton

Resource Uses / Usage des ressources

Proposals / Propositions

12(5) It is proposed that an agricultural zone will permit such uses as multiple-unit dwellings, nursing homes, neighbourhood convenience stores, and churches or community halls. / *Il est proposé d'autoriser, dans une zone agricole, des usages comme les habitations à plusieurs logements, les foyers de soins, les dépanneurs de quartier, les églises ou les salles paroissiales*

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

Greater Moncton Planning Area Rural Plan / Plan rural du secteur d'aménagement du Grand Moncton

RURAL ZONES / ZONES RURALES

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,*
 - (ii) subject to subsection 31(5) and to the Livestock Operations Act, an agricultural use, / *sous réserve du paragraphe 31(5) de la Loi sur l'élevage du bétail, un usage agricole,*
 - (iii) a forestry use, / *un usage forestier,*
 - (iv) a restaurant or take-out restaurant, / *un restaurant ou un restaurant de mets à emporter,*
 - (v) a roadside stand for the sale of agricultural produce, / *un éventaire au bord de la route, ou autre tour de communication,*
 - (vi) a television or radio tower or other communication tower, / *une tour de télévision ou de radio, ou autre tour de communication,*
 - (vii) subject to subsections (3) and (4), a cottage industry, / *sous réserve des paragraphes (3) et (4), une industrie artisanale,*
 - (viii) a veterinary clinic or animal hospital, / *une clinique de vétérinaire ou un hôpital pour animaux,*
 - (vix) a public park or cemetery, / *un parc public ou un cimetière,*
 - (x) a sports or recreation field, / *un terrain de sport ou de loisirs,*
 - (xi) a golf course, / *un terrain de golf,*
 - (xii) a hunting or fishing camp, or / *un camp de chasse ou de pêche, ou*
 - (xiv) a sugar camp; and / *une érablière; et*
- (b) any accessory building, accessory structure or accessory use. / *d'un bâtiment, d'une construction ou d'un usage accessoire.*

31(2) The use of land, building or structure for the purposes of a private club or fraternal building or use shall be subject to subsection 34(4) of the Act, whereby the Commission may impose terms and conditions or prohibit where compliance with the terms and conditions imposed cannot reasonably be expected. / *L'utilisation d'un terrain, d'un bâtiment ou d'une construction aux fins d'un club privé ou d'un bâtiment ou d'un usage communautaire est assujettie au paragraphe 34(4) de la Loi, selon lequel la Commission peut imposer des modalités et des conditions, et peut interdire dans le cas où on ne peut pas raisonnablement s'attendre à ce que ces modalités et conditions soient respectées.*

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.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Application was discussed internally by staff. / *La demande a été discutée à l'interne par le personnel.*

Discussion

Staff received a complaint of a wedding and event venue operating out of a barn at the above location. Upon further investigation, staff were able to confirm the infraction, and a notice was sent advising the owners to rectify the situation. The applicant was advised that a wedding and event venue is not a permitted use within the Agricultural (A) zone, and a rezoning application would be required. / *Le personnel a reçu une plainte pour un lieu d'événement et un mariage dans une grange située à l'endroit cité ci-dessus. À la suite d'une enquête plus approfondie, le personnel a pu confirmer l'infraction et un avis a été envoyé en conseillant les propriétaires de corriger la situation. Le requérant a été conseillé qu'un mariage et lieu d'évènement n'est pas une utilisation permis dans la zone Agriculture (A), et une demande de rezonage sera requis.*

Rezoning is decided by the Minister of Local Governance, and may get accepted or refused. A rezoning is a relatively lengthy process that takes several months. This timeline did not coincide with the needs of the applicant, therefore the applicant requested a temporary use permit to continue operation while they are going through the rezoning process as this is their peak season. A temporary permit can allow a use that is otherwise not permitted for a period not exceeding one year. / *Les rezonages sont décidés par le ministre des Gouvernements locaux et peuvent être acceptés ou refusés. Un rezonage est un procès relativement long qui prend plusieurs mois. Ce délai ne coïncide pas avec les besoins du requérant, par conséquent, le requérant a fait la demande d'obtenir un permis d'usage temporaire pour continuer la gestion de son entreprise tandis qu'il passe par le processus de rezonage, car cette saison est sa saison de pointe. Un permis temporaire permet un usage, qui n'est d'habitude pas permise, sur une durée maximale d'un an.*

As the barn was originally constructed for personal use, the applicant was advised that in order to be used as proposed, the structure would need to meet commercial requirements for building code, access, environment, and public safety. The applicant is in the process of providing us with the documentation, and we have received the following: the Department of Transportation stating the access is sufficient; the Department of Environment, stating an Environment Impact Assessment (EIA) is not required, and a copy of a completed well report; the Department of Public Safety confirming the septic is an adequate size; and a review from the Fire Marshal's office. Some engineered drawings and technical reports have been submitted, and the rest are currently being completed as per the applicant. / *Alors que la grange a été initialement construite pour l'utilisation personnelle, le requérant a été conseillé que la structure a besoin de respecter les exigences commerciales de code de bâtiment, d'accès, d'environnement et de sécurité publique, pour être utilisé comme proposé. Le requérant est en train de nous envoyer de la documentation et nous avons reçu les documents suivants : le ministère des Transports qui indique que l'accès est suffisant ; le ministère de l'Environnement qui précise qu'une étude d'impact sur l'environnement (EIE) n'est pas requise, et une copie complétée d'un rapport de puits ; le ministère de la Sécurité publique confirme que le système septique est d'une taille adéquate ; et une révision du bureau du prévôt des incendies. Quelques dessins de fabrication et rapports techniques ont été soumis, et le reste de la documentation est présentement en cours d'être complété par le requérant.*

Staff discussed the plausibility of the temporary use, and took into consideration the impact of the

development, such as traffic and noise associated with the events, and the cost of ensuring the structure meets commercial requirements. In reviewing the information that has already been received, staff feel that the brunt of the cost to meet compliance has already been invested into the development, and does not feel that there will be much in terms of additional cost. The property is located in a sparsely populated area, and the building is setback over 250m from the road, and the nearest adjacent property is owned by the applicant, lessening the impact on neighbouring properties. Staff reviewed what uses are presently permitted in the Agricultural zone and compared the impact to the development, and determined the impact would be similar to a Community Hall use, which is a permitted use. This type of use is also becoming increasingly common, and is being proposed to become a permitted use in the area under the current draft of the Westmorland-Albert Rural Plan (WARP). Based on these findings, staff are supporting a temporary use with the conditions that a building permit is approved prior to the operation of the use, and that the use operate for a period of up to one year or upon the date a decision is determined, either refusing the request or accepting the request, which will make it a permitted use. / *Le personnel a discuté la plausibilité d'une utilisation temporaire et pris en considération les incidences du développement, comme le bruit du trafic associé aux évènements, le coût d'assurer que la structure répond aux exigences commerciales. En passant en revue l'information qui a déjà été reçue, le personnel croit que les coûts principaux pour répondre aux normes ont déjà été investis dans le développement et ne pense pas qu'il aura de coûts supplémentaires. La propriété est située à un endroit peu peuplé et le retrait de bâtiment est plus de 250 m du chemin, et la propriété adjacente la plus proche appartient au requérant, ce qui diminue les effets sur les propriétés voisines. Le personnel a passé en revue les usages qui sont présentement permis dans la zone Agriculture, et il a fait une comparaison et déterminé que les incidences seront environ les mêmes qu'un usage de centre communautaire, un usage permis. Ce type d'usage est aussi de plus en plus commun et il est dans le processus de devenir un des usages permis dans l'endroit sous le présent brouillon du plan rural de Westmorland-Albert (WARP). En se fondant sur ces observations, le personnel soutient l'usage temporaire avec les conditions qu'un permis de construction doit être approuvé avant la gestion, et que cet usage ne dure pas plus qu'un an, ou quand la date de la décision est déterminée, soit de refuser la demande ou d'accepter la demande, qui le fera un usage permis.*

Public Notice / Avis public

Public notice was sent to neighbouring properties within 100m on Wednesday, June 9, 2021. / *Un avis public a été envoyé aux propriétés voisines à l'intérieur de 100 m le mercredi 9 juin 2021.*

Legal Authority / Autorité légale

22(2) The Commission may, subject to such terms and conditions as it considers fit / *La Commission peut, selon les modalités et conditions qu'elle juge appropriées,*
(a) authorize, for a temporary period not exceeding one year, a development otherwise prohibited by this Regulation; and / *autoriser, pour une période provisoire d'au plus un an, un aménagement normalement interdit par le présent règlement;*
(b) require the termination or removal of a development authorized under paragraph (a) at the end of the authorized period / *exiger la cessation ou la suppression d'un aménagement autorisé, conformément à l'alinéa a), à l'expiration de la période d'autorisation.*

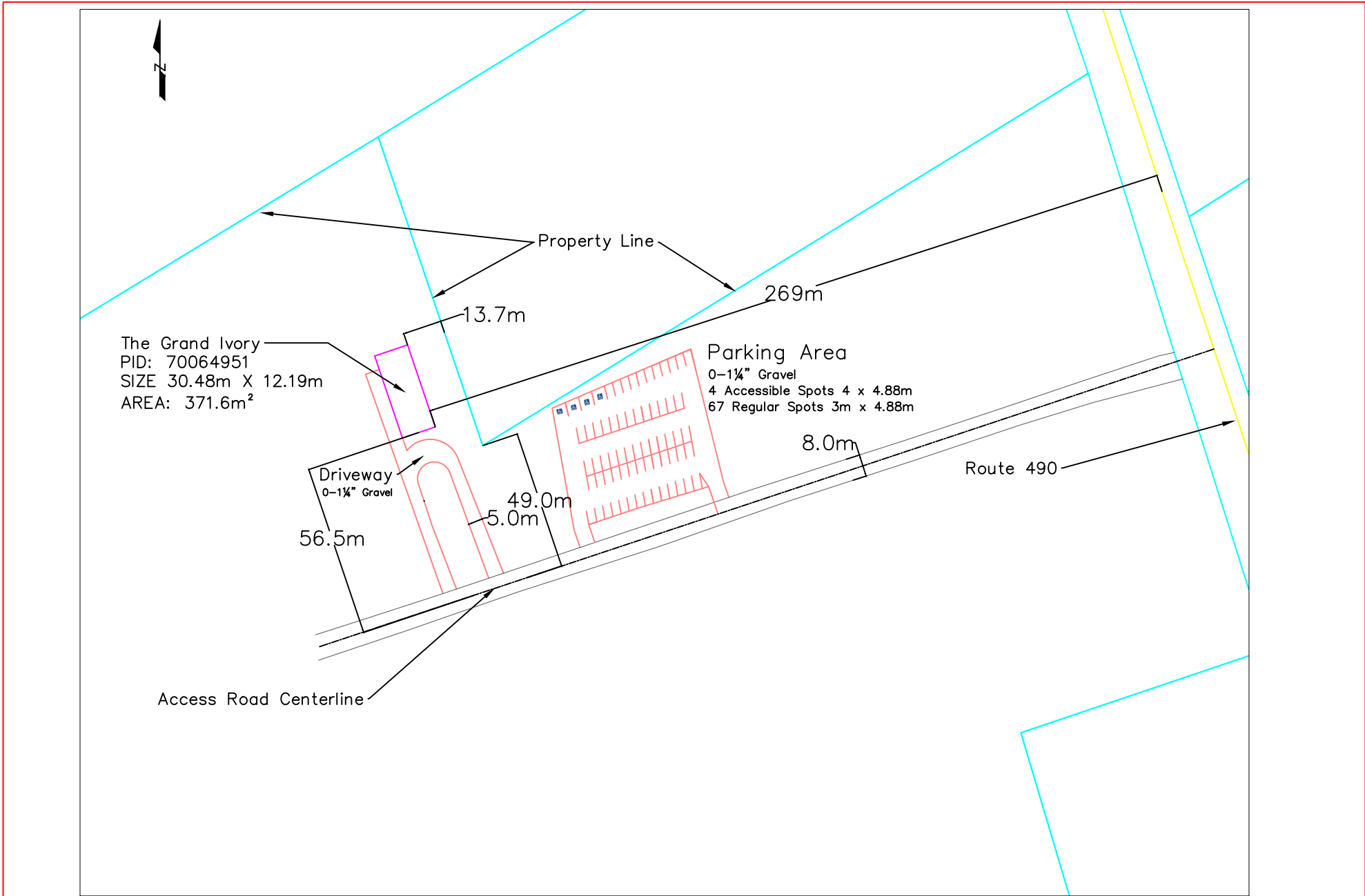
Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee approve the request by Preston Fram, on behalf of Fram Estates Inc, for the property at 2814 Route 490 in the LSD of Moncton, bearing PID 70064951, for a temporary permit to operate a wedding and event venue subject to the following conditions: / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification approuve la demande faite par Preston Fram au nom de Fram Estates Inc, pour la propriété située à 2814 Route 490 dans le DSL de Moncton sous le NID 70064951, pour un permis temporaire pour la gestion d'un lieu d'événement et un mariage sujet aux conditions suivantes :*

1. That the use cease operation no later than June 22, 2022, or upon the date a determination on the rezoning is issued by the Minister of Local Government /*Que la fin de l'usage soit au plus tard le 22 juin 2022, ou la date de la détermination sur le rezonage émit par le ministère de Gouvernements locaux.*

2. Prior to operation, a building permit shall be obtained /*Avant la gestion de l'entreprise, un permis de construction sera obtenu*

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.*



The Grand Ivory
 PID: 70064951
 SIZE 30.48m X 12.19m
 AREA: 371.6m²

Parking Area
 0-1¼" Gravel
 4 Accessible Spots 4 x 4.88m
 67 Regular Spots 3m x 4.88m

Driveway
 0-1¼" Gravel

Access Road Centerline

Property Line

Route 490

MARK	REVISIONS	DATE

	Completion	Drawing
Made by	A. MOLLINS	A. MOLLINS
Checked by		
Approved by		

The Grand Ivory
 PID: 70064951
 2814 Route 490, McQuade, NB.

Site Sketch

DRAWN BY	DATE
	June 06/2021
DWG No.	1 of 1