


**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /  
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**  
Wednesday, July 28, 2021 / Le mercredi 28 juillet, 2021

**Staff Report / Rapport du personnel**

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

**File number / Numéro du fichier** 21-1580

**From / De :**



Dylan Geldart

Development Officer / Agent  
d'aménagement

**Reviewed by / Révisé par :**

Jeff Boudreau

Development Officer / Agent  
d'aménagement

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requéant :**

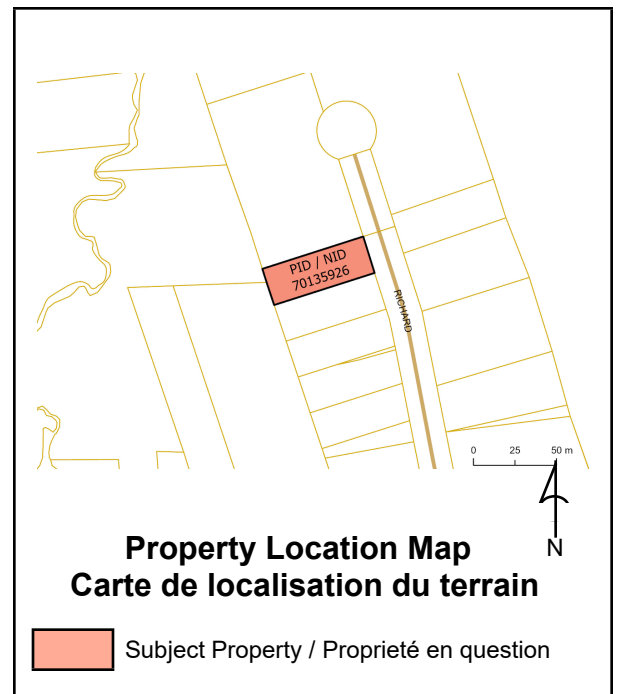
Francis Goguen

**Landowner / Propriétaire :**

Allain Richard

**Proposal / Demande :**

Temporary use application to permit an accessory building (detached garage) on a vacant lot for a period not exceeding one year.



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 70135926

**Lot Size / Grandeur du lot:** 1,457 square meters

**Location / Endroit :**

rue Richard Road, Village de Cap-Pelé/ Village of Cap-Pelé

**Current Use / Usage présent :**

Vacant

**Zoning / Zonage :**

R

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

Not applicable / Pas applicable

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

Surrounding Uses: Residential and Vacant Lands / *Usage des environs: Résidentielle et vacant*

Surrounding Zoning: Single-Unit Residential (R) / *Zonage des environs: Zone résidentielle unifamiliale (R)*

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

Public sewer / *Égout publics*

## Access-Egress / Accès/Sortie :

rue Richard Road

### Policies / Politiques

#### Rural Plan of the Village of Cap-Pelé / *Plan rural du Village de Cap-Pelé*

### 3.0 RESIDENTIAL USES / *LES USAGES RÉSIDENTIELS*

**3.1(1)** The principle of the Council is to encourage residential development near the downtown area to promote a mix of uses and thus foster neighborhood life on a human scale. / *Le Conseil a pour principe d'encourager le développement résidentiel à proximité du centre-ville afin d'encourager une mixité des usages et ainsi encourager une vie de quartier à l'échelle humaine.*

**3.1(2)** The principle of the Council is to promote residential density in areas that are served by the sanitary sewer system. / *Le Conseil a pour principe de promouvoir la densité résidentielle dans les endroits qui sont desservis par le système des égouts sanitaire.*

**3.1(3)** The principle of the Council is to promote various categories of housing in order to meet the needs of residents and allow members of the community to stay in Cap-Pelé throughout their lives. / *Le Conseil a pour principe de favoriser diverses catégories de logement afin de répondre aux besoins des résidents et permettre aux membres de la communauté de rester à Cap-Pelé tout au long de leur vie.*

\* Please note that the Plan rural du Village de Cap-Pelé was adopted in French only and there is no official translation of the regulation. In the event of discrepancies between the two languages, the French version prevails. / *Veillez noter que le Plan rural du Village de Cap-Pelé a été adopté en français, et qu'il n'existe aucune traduction officielle du règlement. S'il y a des écarts entre les deux langues, la version française l'emporte sur la version anglaise.*

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

#### Rural Plan of the Village of Cap-Pelé / *Plan rural du Village de Cap-Pelé*

**ACCESSORY USE** means a use which is naturally or usually incidental, subordinate and exclusively devoted to the main use or main building, and which is located on the same lot as the main use, the main building or the main construction; / *USAGE ACCESSOIRE désigne un usage qui est naturellement ou habituellement accessoire, subordonné et exclusivement consacré à l'usage principal, au bâtiment principal ou à la construction principale, et qui est situé sur le même lot que l'usage principal, le bâtiment principal ou la construction principale;*

### 26.0 Residential (R) Zone / *Zone résidentielle - Zone « R »*

**26.1** Land, buildings or structures may only be used for the purposes: / *Les terrains, les bâtiments ou les constructions ne peuvent servir qu'aux fins:*

a) one of the following main uses: / *d'un des usages principaux suivants:*

i) a single-family or two-family dwelling; / *une habitation unifamiliale ou bifamiliale;*

c) one or more buildings, structures or uses accessory to the main use land, building or structures, if this article allows this main use / *d'un ou de plusieurs bâtiments, constructions ou usages accessoires à l'usage principal du terrain, du bâtiment ou de la construction, si le présent article permet cet usage principal*

\* Please note that the Plan rural du Village de Cap-Pelé was adopted in French only and there is no official translation of the regulation. In the event of discrepancies between the two languages, the French version prevails. / *Veillez noter que le Plan rural du Village de Cap-Pelé a été adopté en français, et qu'il n'existe aucune traduction officielle du règlement. S'il y a des écarts entre les deux langues, la version française l'emporte sur la version anglaise.*

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

Staff contacted the Villages Chief Administrative Officer for comments / *Le personnel a communiqué avec le directeur général des villages pour obtenir des commentaires.*

No comments have been received at the time of writing this report. / *Aucun commentaire n'a été reçu au moment de la rédaction de ce rapport*

## **Discussion**

### **Background / Contexte**

Francis Goguen, the owner of 38 Richard Road, Cap-Pelé, has requested a temporary use application to permit an accessory building on a vacant lot. According to the Rural Plan, an accessory building is prohibited from being placed on a lot until an accompanying principal use or structure has been established. In this case, the applicant expressed that they are in the process of purchasing the subject property, which they will then have amalgamated to their residential lot immediately next door. The temporary permit, to this end, would allow the applicant to start constructing the accessory building in the interim by affording them a transitional period (1 year) to make the land conforming. Subject to the Southeast Planning Review and Adjustment Committee's approval, the Committee has the power to temporarily permit a use that is otherwise prohibited by the Rural Plan for a period not exceeding one year. / *Francis Goguen, le propriétaire de 38 chemin Richard, Cap-Pelé, a fait une demande pour un permis d'usage temporaire afin de permettre un bâtiment accessoire sur un lot vacant. Selon le plan rural, un bâtiment accessoire est interdit d'être placé sur un lot au moins qu'un usage principal ou structure a été établi. Dans ce cas, le requérant a exprimé qu'il est en train d'acheter le lot voisin. Le permis temporaire, de cette fin, permettra au requérant de commencer la construction du bâtiment accessoire dans l'interim en leur permettant une période transitionnelle (1 an) pour faire conformer le terrain. Sujette à l'approbation du Comité de révision de la planification du Sud-Est, le Comité a le pouvoir de permettre temporairement un usage qui est autrement interdit par le plan rural pour une période qui ne dépassera pas un an.*

### **Property Description / Description de la propriété**

The subject property is known municipally as Lot 79-9 Richard Road, located within the Village of Cap-Pelé. The lot is approximately 75 feet in width, 209 feet in depth, and remains vacant today. The applicant is requesting a temporary use permit to allow the construction of an accessory building (28' x 32' detached garage) that will be used as storage on the property incidental to a residential use next door at 38 Richard Road. / *La propriété en question est connue en municipalité comme Lot 79-9 chemin Richard, située dans la Village de Cap-Pelé. Le lot est environ 75 pieds en largeur, 209 pieds en profondeur et reste vacante aujourd'hui. Le requérant a fait une demande pour un permis d'usage temporaire qui permettra la construction d'un bâtiment accessoire (28' x 32' garage isolé) qui sera utilisé comme entreposage sur la propriété accessoire à un usage résidentiel voisin à 38 chemin Richard.*

### **Rational / Rationnel**

As mentioned, the applicant has shown commitment to their intent of purchasing the property and having the lot amalgamated to their residential property. The Commission received a purchase and sales agreement between the applicant and property owner of 79-9, as well as an undertaking from the applicants lawyer detailing the administrative consolidation. In this respect, granting the temporary use permit will not add any new uses to the property. It will simply allow the existing residential use to continue while the applicant proceeds to rectify the issue. / *Tel que mentionné, le requérant a montré un engagement à leur intention d'acheter la propriété et d'amalgamer le lot à leur propriété résidentielle. La Commission a reçu une convention de rachat d'actions entre le requérant et le propriétaire de 79-9, ainsi qu'un engagement de l'avocat du requérant qui détaille une unification administrative. Dans ce*

*contexte, l'attribution du permis de l'usage temporaire n'ajoutera pas d'autres usages à la propriété. Il permettra tout simplement l'usage résidentiel existant à continuer alors que le requérant procède de corriger ce problème.*

Because the applicant intends to resolve the situation, and that the temporary use approval will not change anything existing on the property, staff recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee approves the request for a period not exceeding one year. / *Étant donné que le requérant à l'intention de résoudre la situation et que l'approbation d'usage temporaire ne changera aucune chose existante à la propriété, le personnel recommande que le Comité de révision de la planification approuve la demande pour une période qui ne dépassera pas d'un an.*

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

A public notice was sent to property owners within a 60 meter radius of the subject property on July 14th, 2021 / *Un avis a été envoyé aux propriétaires des lot dans un rayon de 60 mètres autour du lot concerné le 9 juin. 2021.*

No comments have been received at the time of writing this report. / *Aucun commentaire n'a été reçu au moment de la rédaction de ce rapport.*

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

#### **Community Planning Act 2017, c. 19 / Loi sur l'urbanisme 2017, ch. 19**

**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, / *à autoriser pour un délai provisoire maximal d'un an un aménagement par ailleurs prohibé par l'arrêté,*

**(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,*

**(ii)** to authorize, for an additional temporary period not exceeding one year, a development otherwise prohibited by the by-law if / *à autoriser pour un délai provisoire additionnel maximal d'un an un aménagement par ailleurs prohibé par l'arrêté, si sont réunies les conditions suivantes:*

**(A)** the applicant holds an authorization under subparagraph (i) that is to expire or has expired, / *le requérant détient l'autorisation prévue au sous-alinéa (i) qui va expirer ou qui a expiré,*

**(B)** an application with respect to the land has been made to amend the applicable zoning by-law or rural plan, and / *une demande concernant le terrain a été présentée en vue de faire modifier l'arrêté de zonage ou le plan rural applicable,*

**(C)** the advisory committee or regional service commission has received a resolution from the council confirming that the council will consider the application referred to in clause (B); and / *le comité consultatif ou la commission de services régionaux a reçu une résolution du conseil confirmant qu'il examinera la demande mentionnée à la division (B),*

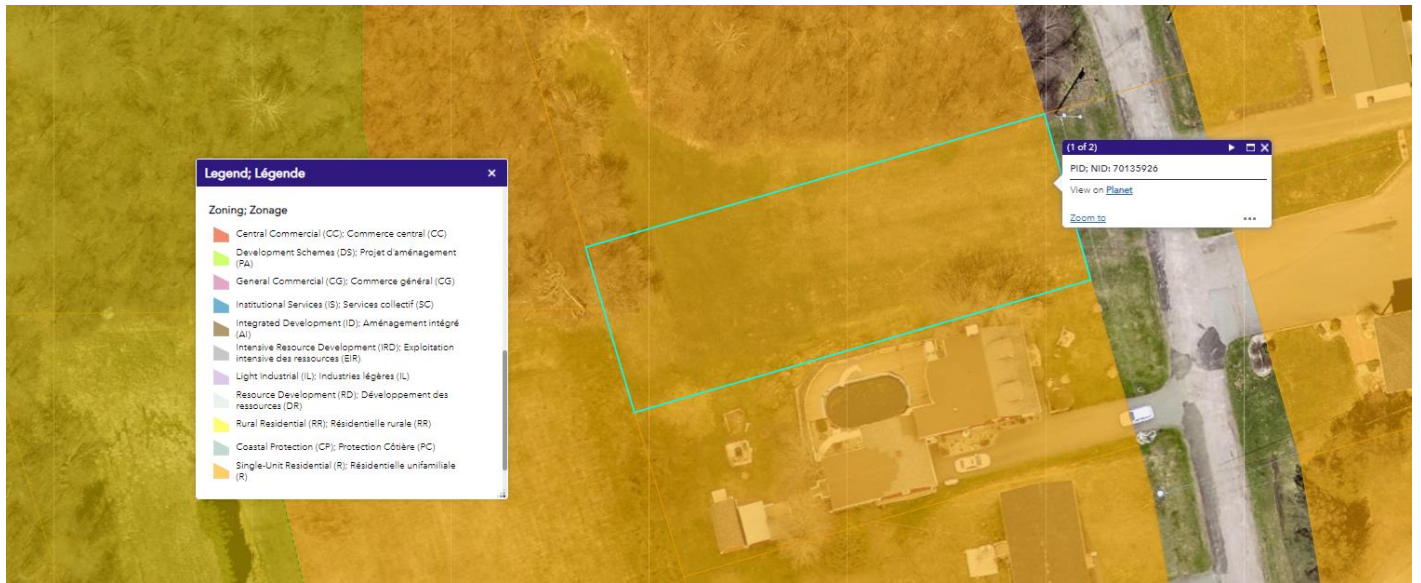
(iii) to require the termination or removal of a development authorized under subparagraph (i) or (ii) at the end of the authorized period. / à exiger la cessation ou la suppression d'un aménagement autorisé conformément au sousalinéa (i) ou (ii), à l'expiration du délai autorisé;

### **Recommendation / Recommandation**

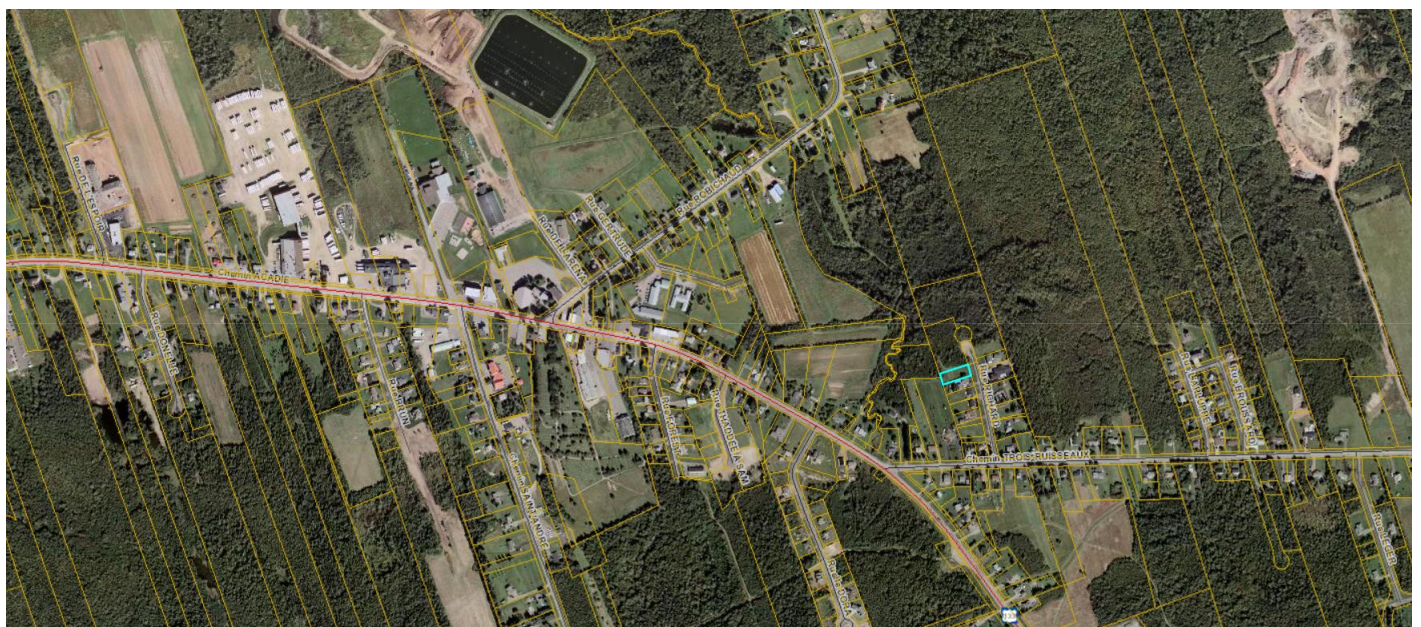
Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVES the Temporary Use Application to permit an accessory building on a vacant lot for a period not exceeding one year as the request does not change the existing use of the property and will eventually be incidental to a principal use. / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification APPROUVE la demande d'usage temporaire pour permettre un bâtiment accessoire sur un lot vacant pour une période maximale d'un an, car la demande ne change pas l'utilisation existante de la propriété et sera liée à un usage principal.*

**Note:** This report was written in French 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 français et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues, la langue dans laquelle le rapport a été rédigé a préséance.*

**Zoning Map / Carte de Zonage**



**Aerial Map / Carte Aérienne**



**Aerial Map 2 / Carte Aérienne 2**

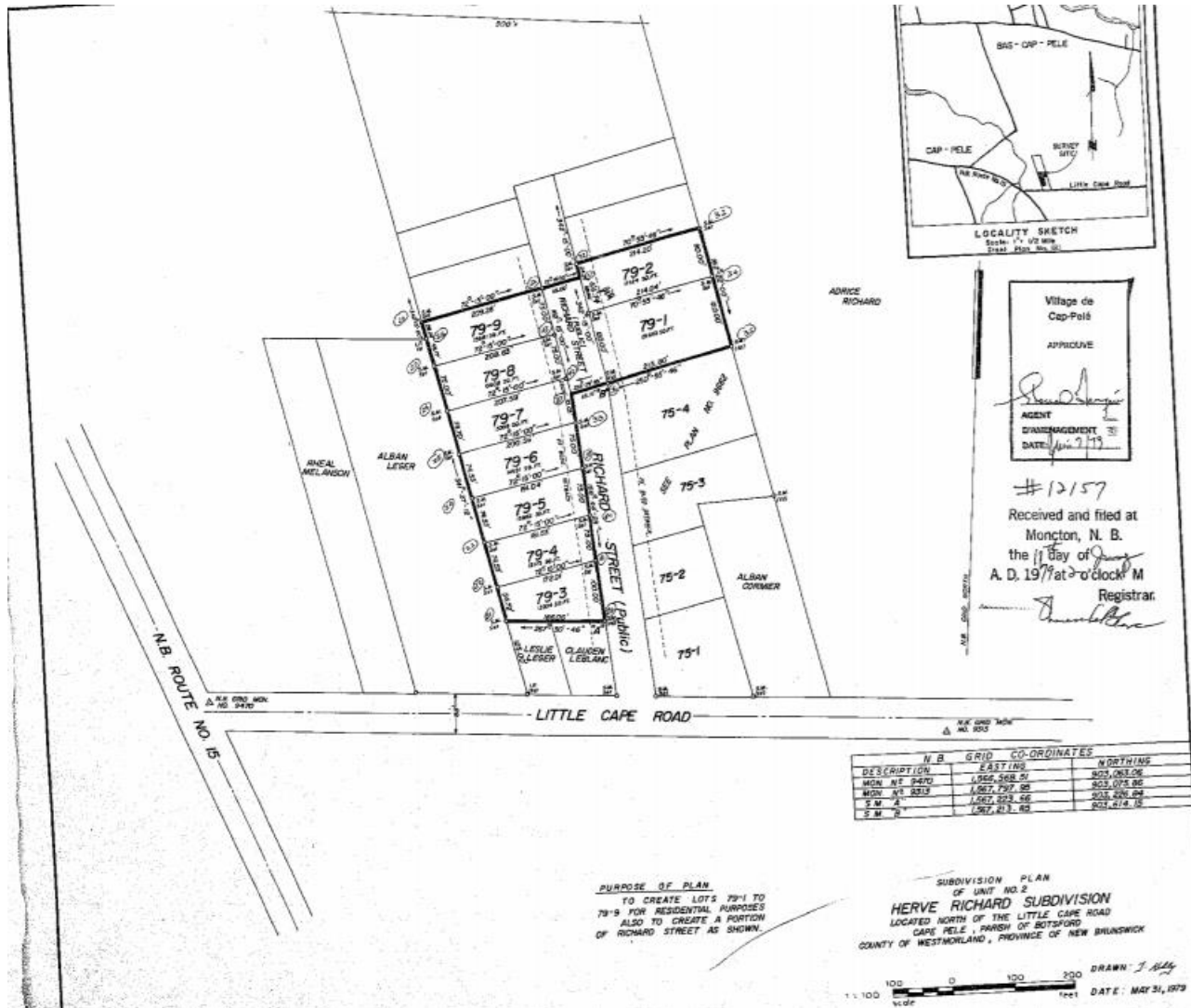


**Moncton**  
 1234 rue Main Street  
 Unit/unité 200  
 Moncton, NB E1C 1H7  
 Tel/tél : 506-382-5386

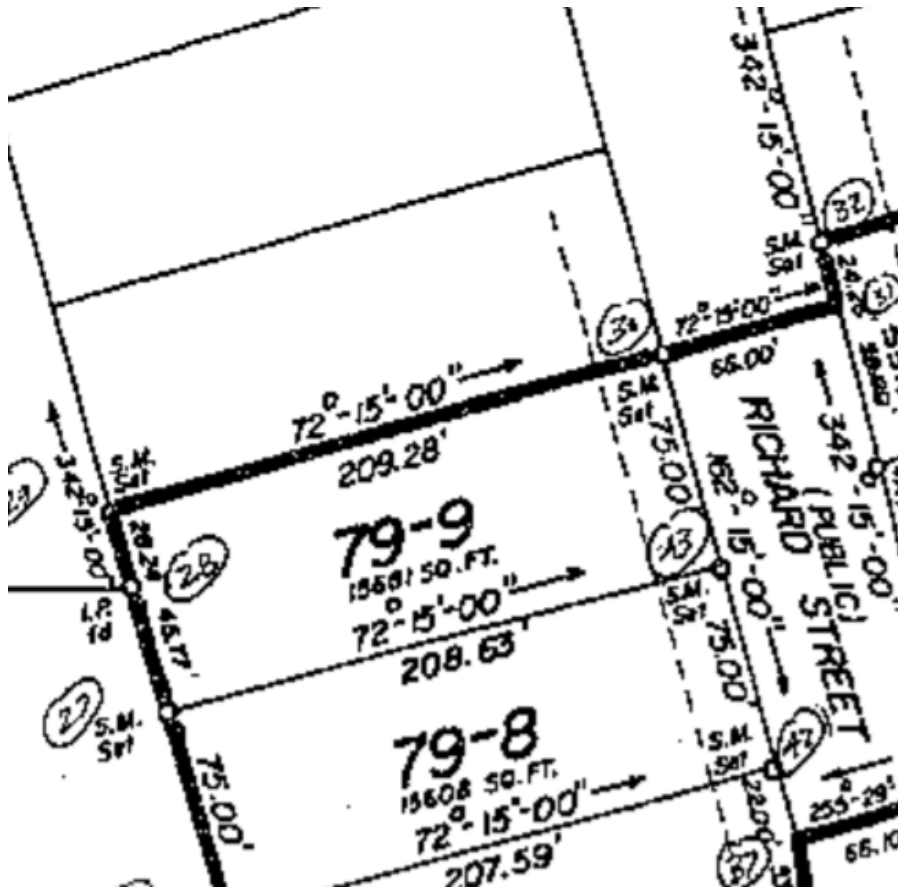
**Shediac**  
 815A rue Bombardier Street  
 Route 15, Exit/sortie 37  
 Shediac, NB E4P 1H9  
 Tel/tél : 506-533-3637

**Sackville**  
 112 rue Main Street  
 Unit/unité C  
 Sackville, NB E4L 0C3  
 Tel/tél : 506-364-4701

**Subdivision Plan / Plan de Lotissement**



**Subdivision Plan (close up) / Plan de Lotissement (vue de proche)**

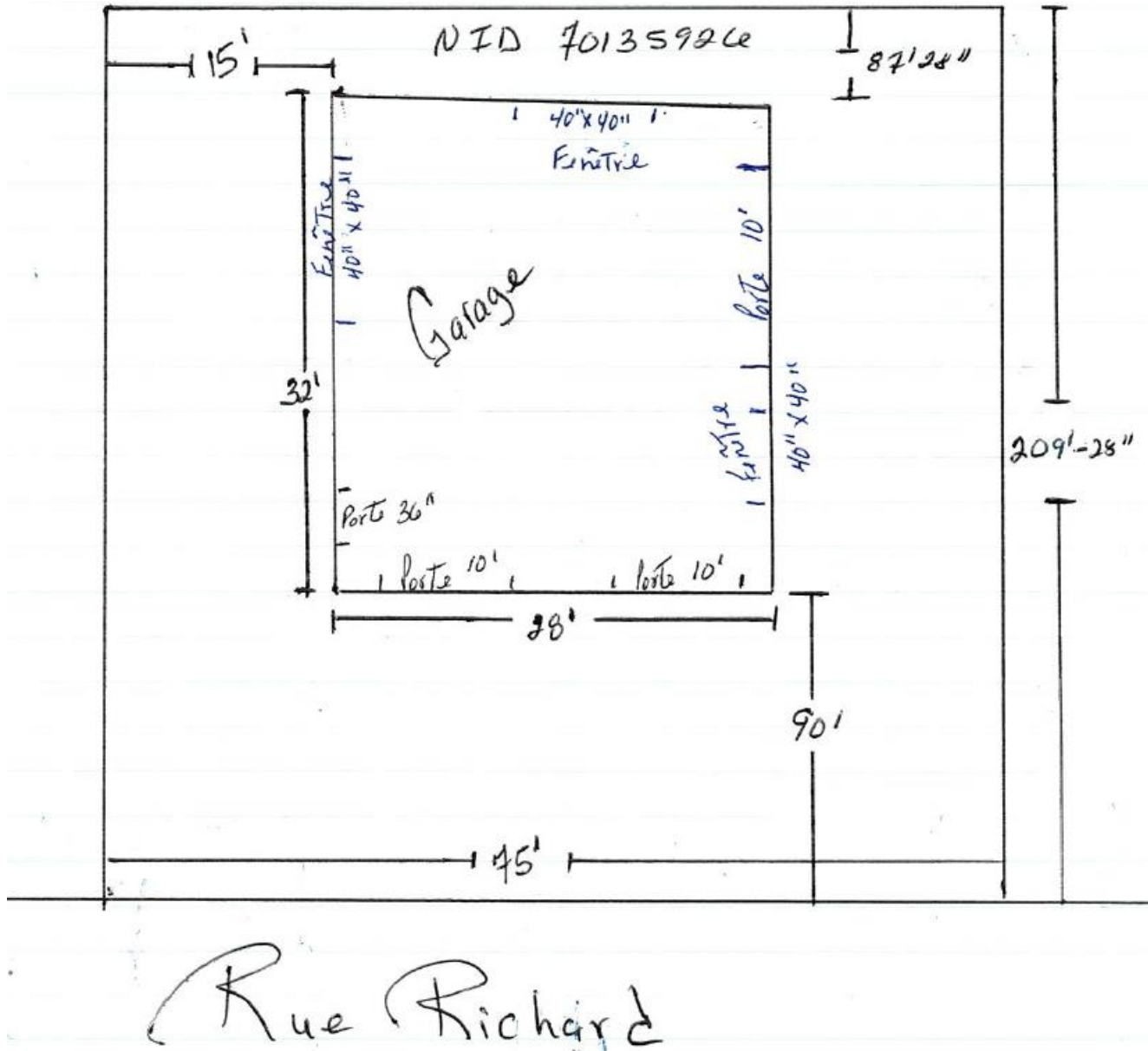


**Moncton**  
 1234 rue Main Street  
 Unit/unité 200  
 Moncton, NB E1C 1H7  
 Tel/tél : 506-382-5386

**Shediac**  
 815A rue Bombardier Street  
 Route 15, Exit/sortie 37  
 Shediac, NB E4P 1H9  
 Tel/tél : 506-533-3637

**Sackville**  
 112 rue Main Street  
 Unit/unité C  
 Sackville, NB E4L 0C3  
 Tel/tél : 506-364-4701

Site Plan / Plan de Localisation



**Site Photos (July 15th, 2021)**



**Moncton**  
1234 rue Main Street  
Unit/unité 200  
Moncton, NB E1C 1H7  
Tel/tél : 506-382-5386

**Shediac**  
815A rue Bombardier Street  
Route 15, Exit/sortie 37  
Shediac, NB E4P 1H9  
Tel/tél : 506-533-3637

**Sackville**  
112 rue Main Street  
Unit/unité C  
Sackville, NB E4L 0C3  
Tel/tél : 506-364-4701



**Moncton**  
1234 rue Main Street  
Unit/unité 200  
Moncton, NB E1C 1H7  
Tel/tél : 506-382-5386

**Shediac**  
815A rue Bombardier Street  
Route 15, Exit/sortie 37  
Shediac, NB E4P 1H9  
Tel/tél : 506-533-3637

**Sackville**  
112 rue Main Street  
Unit/unité C  
Sackville, NB E4L 0C3  
Tel/tél : 506-364-4701