

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /  
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**  
Wednesday, August 24, 2022 / Le mercredi 24 août, 2022

**Staff Report / Rapport du personnel**

**Subject / Objet :** Variance Request / Demandes de Dérogation

**File number / Numéro du fichier :** 22-1680

**From / De :**

**Reviewed by / Révisé par :**



Phil Robichaud

Planner / Urbaniste



Lori Bickford

Planner / Urbaniste

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requéant :**

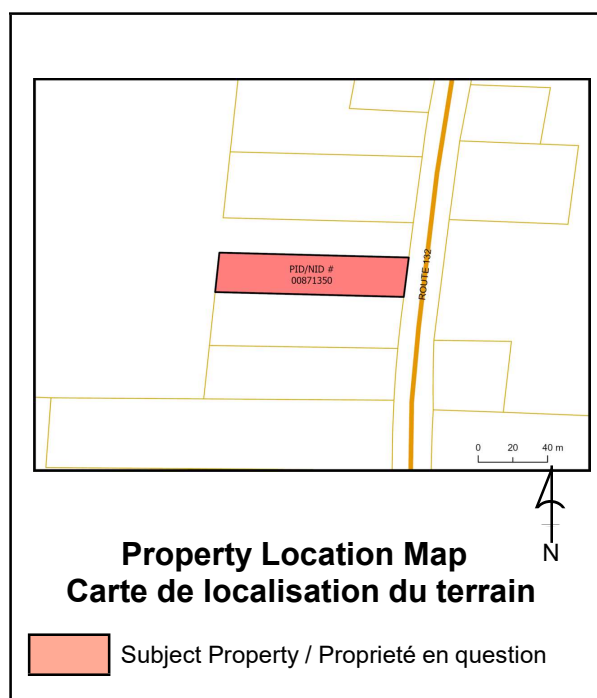
Jean Louis Dongmo

**Landowner / Propriétaire :**

Jean Louis Dongmo

**Proposal / Demande :**

Conditional use application to allow a car mechanic to operate as a home industry and variance to reduce minimum setback from 10 meters to 6.1 meters. / *Application à usage conditionnel pour permettre à un mécanicien automobile de fonctionner comme une industrie à domicile et variance pour réduire la marge de retrait minimum de 10 mètres à 6,1 mètres.*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 00871350

**Lot Size / Grandeur du lot:** 2000 m<sup>2</sup> (1/2 acres)

**Location / Endroit :**

3295 Route 132, LSD Scoudouc

**Current Use / Usage présent :**

Dwelling/Habitation

**Zoning / Zonage :**

R - Residential/Résidentielle

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

Not applicable / Pas applicable

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

Surrounding uses: wedding venu, vacant land, single-unit dwelling. / *Usages environnants : salle de mariage, terrain vacant, habitation unifamiliale.*

Surrounding zones: General Commercial (C1) and Residential (R) / *Zonage des environs : Commerciale générale (C1) et Résidentielle (R)*

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

None / Aucun

**Access-Egress / Accès/Sortie :**

## **Policies / Politiques**

Beaubassin West Planning Area Rural Plan Regulation / *Règlement établissant un plan rural du secteur d'aménagement de Beaubassin-Ouest*

### 9. Commercial Development / *Développement commercial*

#### 9.1 Policies / *Principes*

(c) It is a policy that home occupations be permitted throughout the Planning Area, subject to conditions outlined in this Regulation. / *Il est établi comme principe de permettre une activité professionnelle à domicile dans le secteur d'aménagement, sous réserve des modalités énoncées dans le présent règlement*

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

### 49. Residential (R) Zone / *49. Zone résidentielle – Zone « R »*

49.1 In a Residential Zone, any land, building, or structure may be used for the purpose of: / *49.1 Les terrains, bâtiments ou constructions situés dans une Zone « R » ne peuvent servir qu'aux fins suivantes:*

...

(b) One or more of the following secondary uses: / *b) un ou plusieurs des usages secondaires suivants :*

(i) A home-based business subject to Section 36; and / *(i) une entreprise à domicile, sous réserve du paragraphe 36;*

(ii) A home industry subject to Section 36; / *(ii) une industrie à domicile, sous réserve du paragraphe 36,*

### 36. Home Occupations / *35. Activité professionnelle à domicile*

36.1 In addition to all other requirements, the following shall apply to home occupations / *36.1 En plus de toutes les autres exigences, les exigences suivantes doivent s'appliquer à toute activité professionnelle à domicile :*

(a) No more than one person is engaged in the home occupation in addition to family members residing in the dwelling unit in which the home occupation is carried out. / *a) Pas plus d'une personne ne se livre à une activité professionnelle à domicile, en plus des membres de la famille qui résident dans le logement servant à l'activité professionnelle.*

(b) The home occupation shall meet the parking and signage requirements as set out in this Regulation; / *b) L'activité professionnelle à domicile doit satisfaire aux exigences relatives au stationnement et aux panneaux énoncées dans le présent règlement.*

(c) No change, except for a sign, may be made to the outside appearance of the dwelling unit. / *c) Sauf dans le cas d'un panneau, aucune modification ne peut être apportée à l'apparence extérieure du logement.*

### 36.3 Home Industries / *36.3 Industrie à domicile*

(a) Home industries are subject to terms and conditions as per Section 77(6)(a) of the Community Planning Act; / *a) Les industries à domicile sont assujetties aux modalités prévues à l'alinéa 77(6)a) de la Loi sur l'urbanisme.*

(b) Home industries may occupy the entirety of an accessory building provided the accessory building: / *b) Une industrie à domicile peut occuper la totalité d'un bâtiment accessoire, pourvu qu'elle :*

(i) is not located in the required yard setback; / *(i) ne soit pas située à l'intérieur de la distance de retrait de la cour qui est requise;*

(ii) has a floor area no greater than 112 square metres; / *(ii) ait une aire de plancher maximale de 112 mètres carrés;*

(iii) is set back at least 10 metres from the property line; / *(iii) soit à une distance de retrait minimale de 10 mètres de la limite de propriété.*

(c) No home industry shall produce any contaminant (solid, liquid, gas, micro-organism, odour, heat, sound, vibration, radiation or combination of any of them) as defined in the Clean Environment Act that would negatively impact the surrounding area; / *c) Aucune industrie à domicile ne peut produire des contaminants (solides, liquides, gaz, micro-organismes, odeurs, chaleur, bruits, vibrations, radiations ou toute combinaison de ces derniers), conformément à la Loi sur l'assainissement de l'environnement), qui peuvent avoir des répercussions négatives sur le milieu environnant.*

(d) Any storage of materials associated with the home occupation shall be located in the rear yard and shall be screened from the road and neighbouring properties by an opaque fence no greater than 2m in height or by a natural buffer containing trees and/or shrubs that are a minimum of 3m in height. / *d) Tout entreposage de matériaux associés à une activité professionnelle doit être situé dans la cour arrière et ne pas être visible depuis la rue et les propriétés avoisinantes, entouré d'une clôture opaque d'une hauteur maximale de 2 mètres ou d'une zone tampon naturelle constituée d'arbres ou d'arbustes d'une hauteur minimale de 3 mètres*

(e) No more than 2 vehicles may be displayed or stored for sale on a lot in connection with an automobile repair shop. / *e) Au plus, deux véhicules peuvent être entreposés sur un lot pour être vendus dans le cas d'un atelier de réparation de véhicules automobiles.*

#### Definitions / Définitions

“home occupation” means a business activity carried out within a residence or accessory building that: / *« activités professionnelles à domicile » désigne des activités commerciales effectuées dans une résidence ou un bâtiment accessoire qui :*

(a) is secondary to the use of the dwelling unit as a private residence, / *a) sont secondaires à l'utilisation du logement comme résidence privée;*

(b) does not create a change to the outside appearance of the building or premises, or other visible evidence of the conduct of such home occupation other than a sign erected in accordance with the Zoning Regulations, / *b) ne modifie pas l'apparence extérieure du bâtiment ou des lieux ou ne donnent aucune indication visible de leur existence, sauf par la présence d'une enseigne érigée conformément aux règlements de zonage;*

(c) does not create or become a public nuisance with respect to noise, traffic, or parking; / *c) ne créent pas de nuisance publique ou ne deviennent pas une nuisance publique par rapport au bruit, à la circulation ou au stationnement;*

“home industry” means a home occupation that takes place in an accessory building / *« industrie à domicile » désigne une activité professionnelle se déroulant dans un bâtiment accessoire;*

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

Staff internally discussed this file. / *Le personnel a discuté de ce dossier à l'interne.*

#### **Discussion**

3205 Route 132 was recently purchased by the applicant. The applicants intended to live in the existing

dwelling and operate an automobile repair shop in the existing garage. To be able to be registered as an automobile repair shop with the Province of New Brunswick, a zoning confirmation letter is required from the local land use authority confirming that the property allows it. The Residential Zone does allow home industry, which are businesses in the accessory building that are secondary to the main residential uses. The intent is to ensure that the property remains predominantly residential. The Rural Plan has requirements to ensure that the business is secondary to the Residential use, such as limiting only the property owner to work in business and having a maximum size for the garage (112 m<sup>2</sup>). There are also specific requirements for a mechanic shop in the home industry. There are minimum screening requirements and limits the total amount of vehicles for sale in conjunction with the automobile repair shop to 2 vehicles. / *Le 3205 Route 132 a été acheté récemment par le demandeur. Les demandeurs avaient l'intention de vivre dans le logement existant et d'exploiter un atelier de réparation automobile dans le garage existant. Pour pouvoir être enregistré comme atelier de réparation automobile auprès de la province du Nouveau-Brunswick, une lettre de confirmation de zonage est requise de l'autorité locale d'utilisation des terres confirmant que la propriété le permet. La zone résidentielle permet l'industrie à domicile, c'est-à-dire les entreprises dans le bâtiment accessoire qui sont secondaires aux utilisations résidentielles principales. L'intention est de s'assurer que la propriété demeure principalement résidentielle. Le plan rural a des exigences pour s'assurer que l'entreprise est secondaire à l'utilisation résidentielle, comme limiter uniquement le propriétaire à travailler dans l'entreprise et avoir une taille maximale pour le garage (112 m<sup>2</sup>). Il existe également des exigences spécifiques pour un atelier de mécanique dans l'industrie domestique. Il existe des exigences minimales de sélection et limite le nombre total de véhicules à vendre en collaboration avec l'atelier de réparation automobile à 2 véhicules.*

In addition to the requirements of the Rural Plan, home industries are subject to Terms and Conditions by the Southeast Planning Review and Adjustment Committee. They may impose additional conditions on the project. / *En plus des exigences du plan rural, les industries à domicile sont assujetties aux conditions du comité de révision de la planification du sud-est. Ils peuvent imposer des conditions supplémentaires au projet.*

One of the requirements of the Rural Plan for home industries is not being respected by the existing garage. The Rural Plan requires that the home industry is located at 10 meters from all property lines. Typically a setback of 1 meter is required for accessory buildings. The existing setback from the North property line is 6.1 meters. / *Une des exigences du Plan Rural pour les industries à domicile n'est pas respectée par le garage existant. Le Plan rural exige que l'industrie à domicile soit située à 10 mètres de toute ligne de propriété. Généralement, un retrait de 1 mètre est requis pour les bâtiments accessoires. Le retrait existant de la ligne de propriété nord est de 6,1 mètres.*

The applicant has requested a conditional use application to allow the operation of the home industry and has requested a variance to reduce the minimum required setback from 10 meters to 6.1 meters. / *Le demandeur a demandé une demande d'utilisation conditionnelle pour permettre l'exploitation de l'industrie à domicile et a demandé une dérogation pour réduire le retrait minimum requis de 10 mètres à 6,1 mètres.*

According to aerial photos and conversations with the applicants, it seems like an automobile repair shop was already operating in the detached garage – but the commission has no records of issuing a permit for this development. Former aerial photos show several cars and car parts on the property. The applicant is looking to clean up the property and legitimize the operation. The applicant will have to supply screening for any outdoor storage and will be limited to a maximum of 2 cars on the property. / *Selon des photos aériennes et des conversations avec les demandeurs, il semble qu'un atelier de réparation automobile fonctionnait déjà dans le garage détaché - mais la commission n'a aucune trace de délivrance d'un permis pour ce développement. D'anciennes photos aériennes montrent plusieurs voitures et pièces détachées sur la propriété. Le demandeur cherche à assainir la propriété et à légitimer l'opération. Le demandeur devra fournir une clôture pour tout entreposage extérieur et sera limité à un maximum de 2 voitures sur la propriété.*

The North property line, where the variance is being considered, has an access leading to a wedding event venue. This property was zoned to commercial in 2016. The wedding venue itself is located 350 meters from the garage and separated by a thick treeline. The increased setback for the home industry was to impose additional buffers from neighboring properties that could be impacted by the home industry. The staff believes that the variance is reasonable for this reason and because the garage is existing. / *La ligne de propriété nord, où la dérogation est envisagée, a un accès menant à un lieu d'événement de mariage. Cette propriété a été zonée commerciale en 2016. Le lieu du mariage lui-même*

*est situé à 350 mètres du garage et séparé par une épaisse limite forestière. Le revers accru pour l'industrie à domicile était d'imposer des tampons supplémentaires des propriétés voisines qui pourraient être touchées par l'industrie à domicile. Le personnel estime que l'écart est raisonnable pour cette raison et parce que le garage existe.*

Related to potential additional conditions that may be imposed by the Committee – the staff feels that the requirements in the Rural Plan are sufficient to minimize land use conflicts of neighboring properties. Staff recommends the Committee not imposed any additional conditions and accept the variance to reduce the minimum setback to 6.1 meters. / *En ce qui concerne les conditions supplémentaires potentielles pouvant être imposées par le comité, le personnel estime que les exigences du plan rural sont suffisantes pour minimiser les conflits d'utilisation des terres des propriétés voisines. Le personnel recommande au Comité de ne pas imposer de conditions supplémentaires et d'accepter la dérogation visant à réduire la marge de retrait minimale à 6,1 mètres.*

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

A notice was sent to owners within 60 meters from the property / *Un avis a été envoyé aux propriétaires des lots dans un rayon de 60 mètres autour du lot concerné.*

This notice was sent on August 10, 2022 / *Cet avis a été envoyé le 10 août 2022*

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

Community Planning Act 2017 / *Loi sur l'urbanisme 2017*

Making of zoning by-law / *Prise de l'arrêté de zonage*

53(2) For greater certainty and without limiting sub- section (1), a zoning by-law shall divide the municipality into zones, prescribe the purposes for which land, build- ings and structures in a zone may be used and prohibit the use of land, buildings and structures for any other purpose, and may / *53(2) 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 ter- rains, 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 :*

(a) with respect to a zone, regulate / *a) réglementer pour toute zone :*

(v) the placement, location and arrangement of buildings and structures, including their setting back from the boundaries of streets and other pub- lic areas, and from rivers, streams or other bodies of water, / *(v) l'implantation, l'emplacement et la disposi- tion des bâtiments et des constructions, y compris leur édification en retrait des alignements de rues et des autres lieux publics ainsi que des rivières, des ruisseaux et des autres plans d'eau,*

53(3) In prescribing the purposes for which land, buildings and structures in a zone may be used, a zoning by-law may / *En prescrivant les fins auxquelles des terrains, des bâtiments et des constructions dans une zone quelconque peuvent être affectés, l'arrêté de zonage peut prévoir l'une quelconque des dispositions suivantes :*

(c) prescribe particular purposes / *y désigner des fins particulières :*

(i) in respect of which the advisory committee or regional service commission, subject to subsection (5), may impose terms and conditions, and / *pour lesquelles le comité consultatif ou la commission de services régionaux peut, sous réserve du paragraphe (5), imposer des modalités et des conditions,*

(ii) that may be prohibited by the advisory committee or regional service commission if compliance with terms and conditions imposed under subparagraph (i) cannot reasonably be expected. / *que peuvent interdire le comité consultatif ou la commission de services régionaux lorsqu'il apparaît raisonnable de s'attendre qu'il ne sera pas satisfait aux modalités et aux conditions imposées en vertu du sous-alinéa*

(i).

53(4) Terms and conditions imposed under paragraph (3)(c) shall be limited to those considered necessary by the advisory committee or regional service commission to protect / *Les modalités et les conditions imposées en vertu de l'alinéa (3)c se limitent à celles que le comité consultatif ou la commission de services régionaux juge nécessaires pour protéger :*

(a) properties within the zone or in abutting zones, or / *soit les biens situés dans la zone ou dans des zones y attenantes;*

(b) the health, safety and welfare of the general public. / *soit la santé, la sécurité et le bien-être du grand public.*

5(1) Subject to the terms and conditions it considers fit, the advisory committee or regional service commission may permit / *55(1) 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 / *a) 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 the Southeast Planning Review and Adjustment Committee approve the operation of the automobile repair shop and approve the variance to reduce the setback to 6.1 from the North property line. / *Le personnel recommande respectueusement au Comité de révision de la planification du sud-est d'approuver l'exploitation de l'atelier de réparation automobile et d'approuver la dérogation visant à réduire la distance de recul à 6,1 par rapport à la limite de propriété nord.*

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

3295 Route 132 (PID/NID 00871350)

LSD of Scoudouc

Date: 8/8/2022

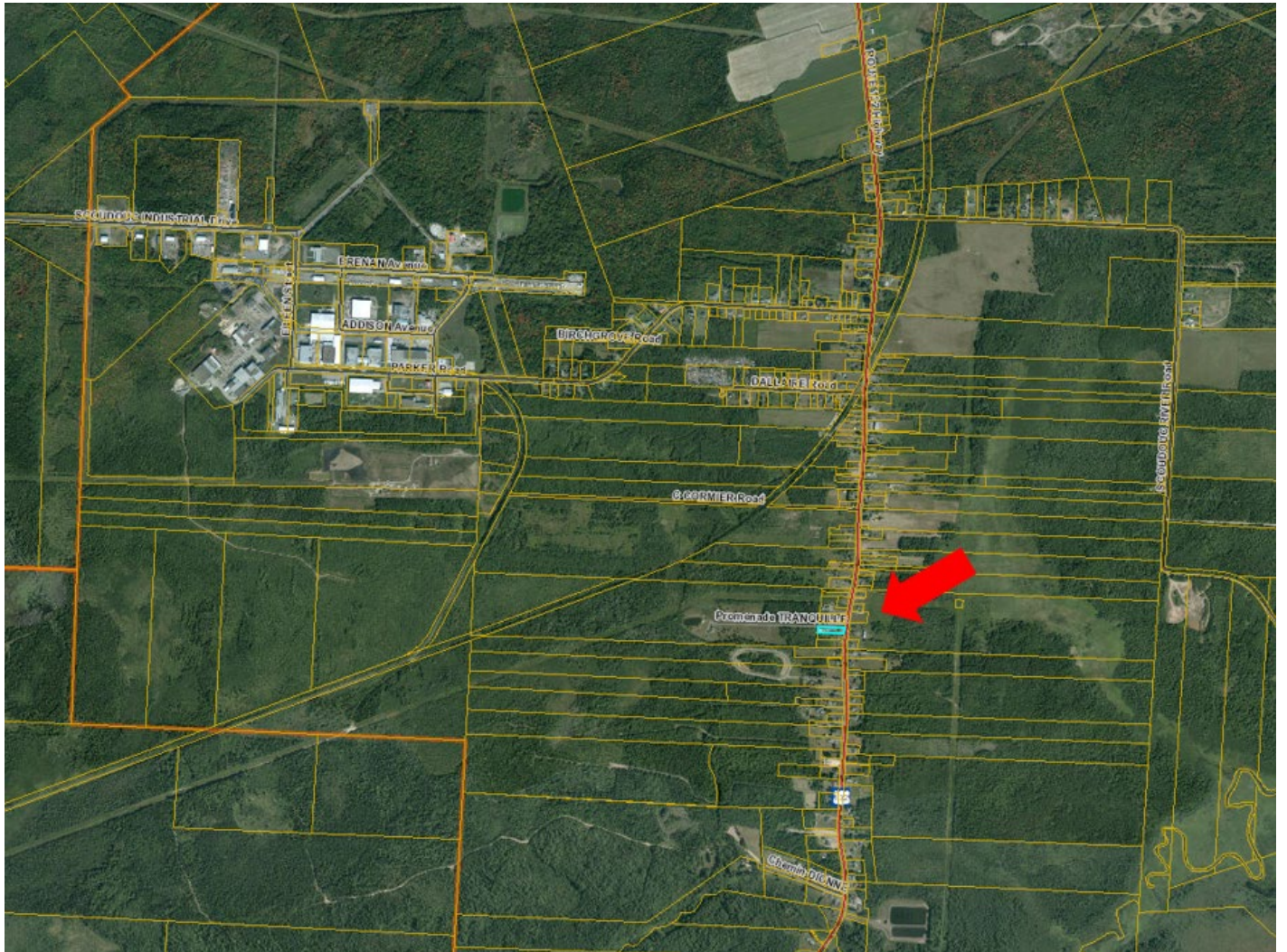


**Main Office**  
 1234 rue Main Street  
 2<sup>nd</sup> Floor, Unit/unité 200  
 Moncton, NB E1C 1H7  
 Tel/tél : 506-382-5386

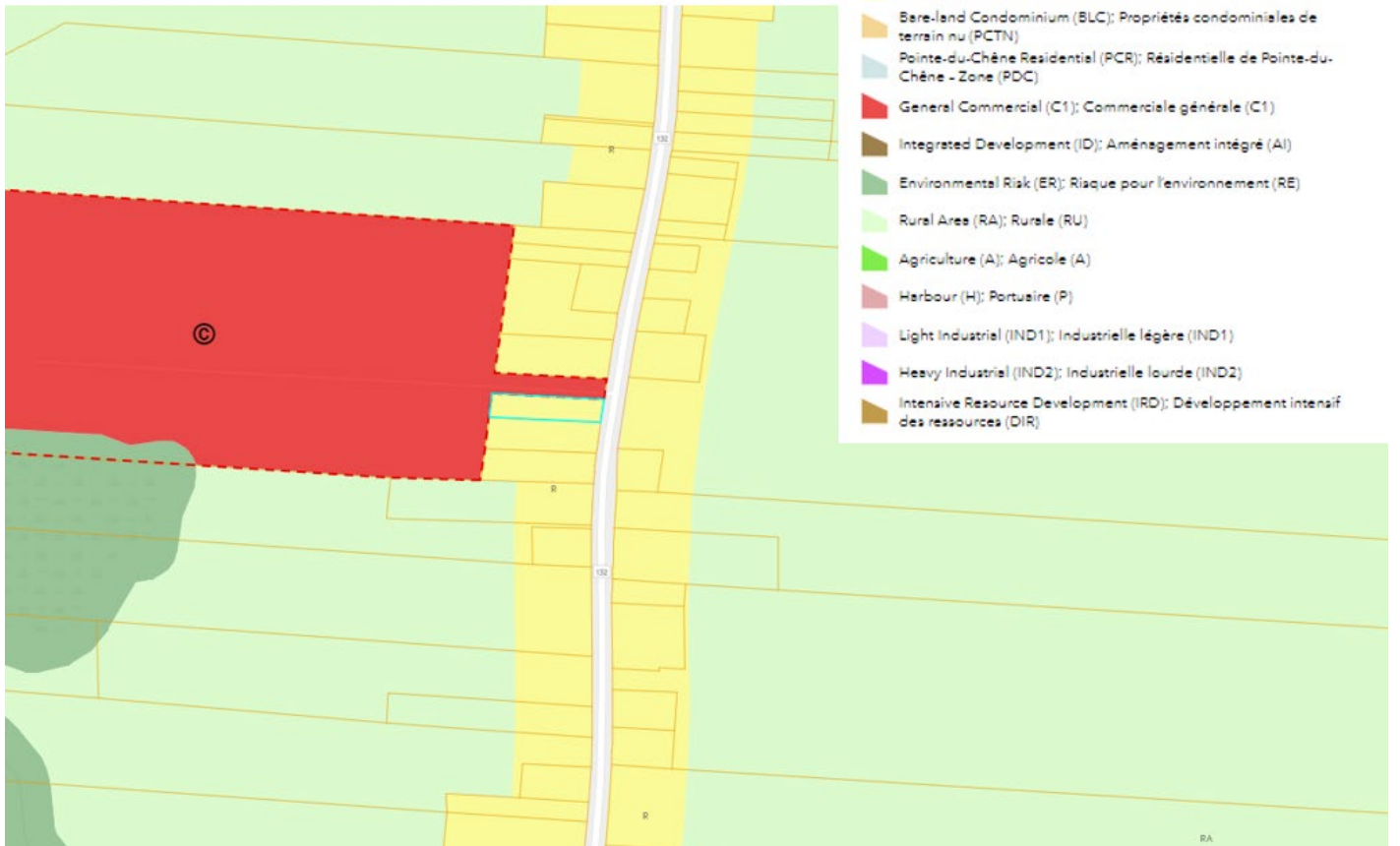
**Beaubassin Office**  
 815A rue Bombardier Street  
 Route 15, Exit/sortie 37  
 Shediac, NB E4P 1H9  
 Tel/tél : 506-533-3637

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

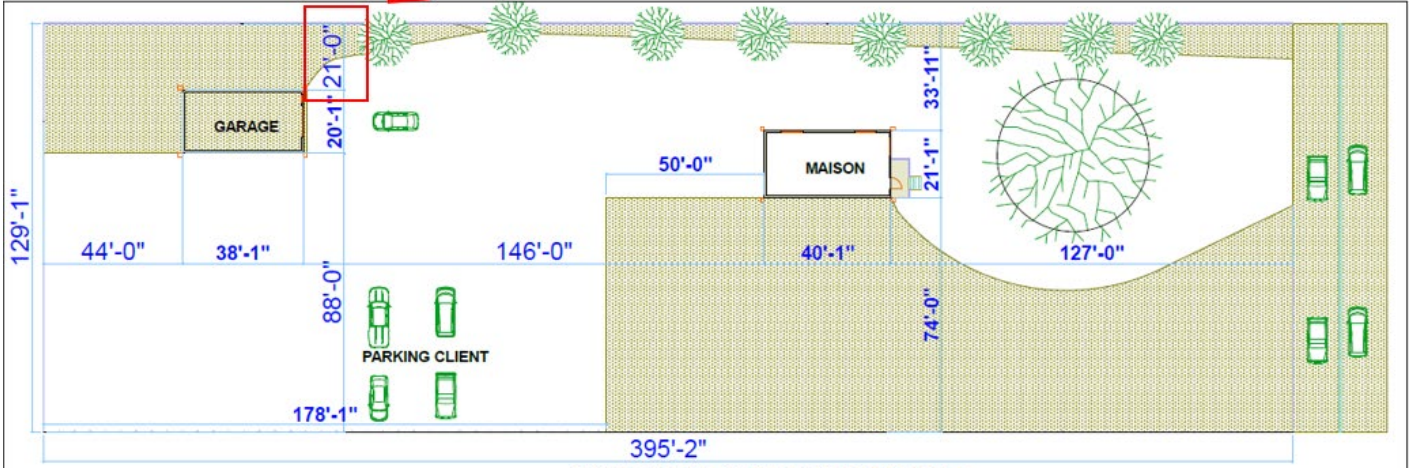
**Riverview Office**  
 Operations Centre  
 300, rue Roberston Street  
 Riverview, NB E1B 0T8  
 Tel/tél : 506 382 3574



Zoning; Zonage

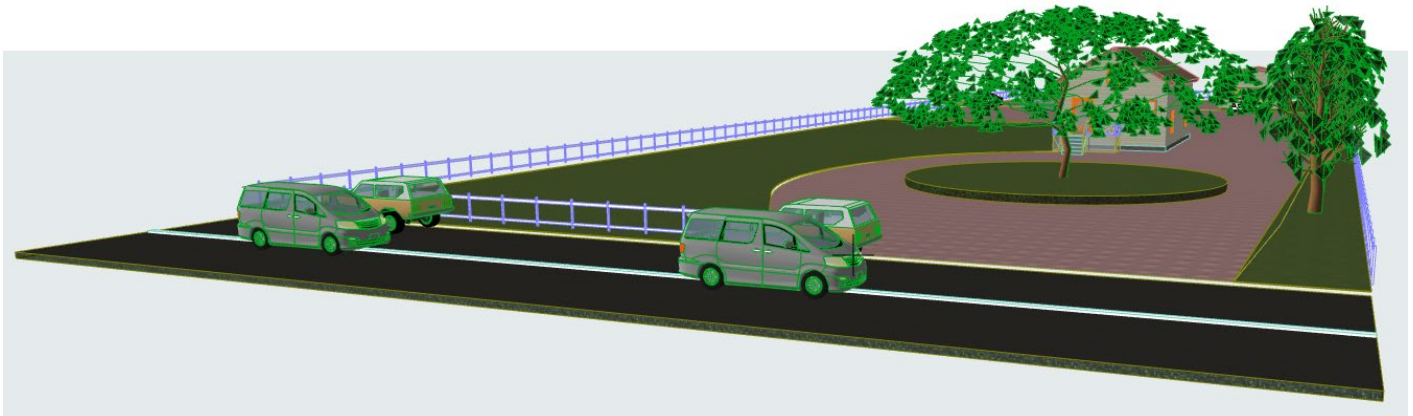


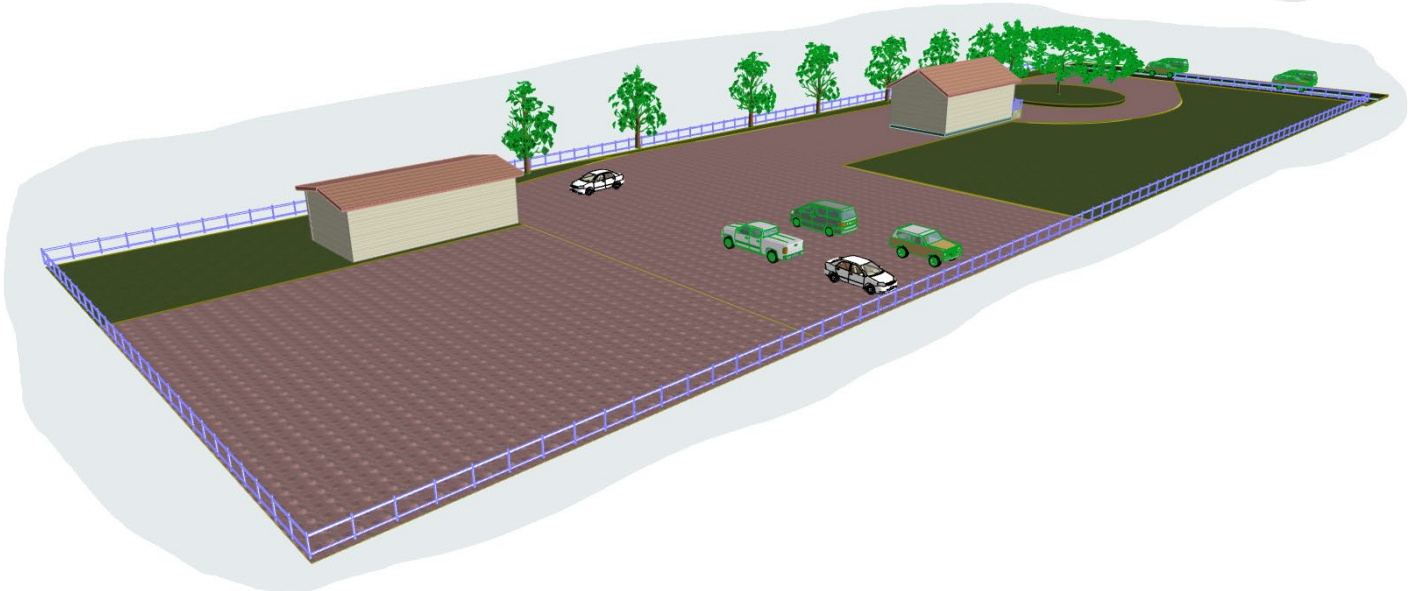
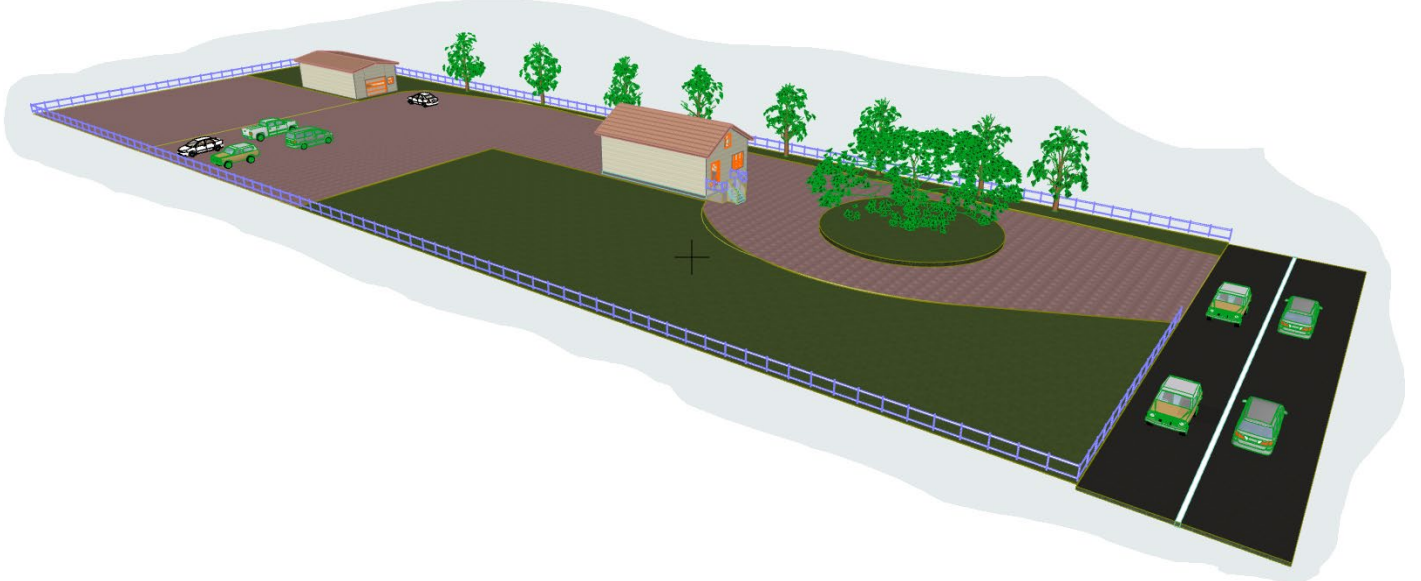
Variance / dérogation  
10m to 6.1m (21')



VUE D'ENSEMBLE DU DOMAINE

<b>RESIDENCE FOR :</b> PLAN D'AMENAGEMENT DU GARAGE	<b>DRAWN BY:</b> Romiald KELEKO KENFACK	<b>VERIFIED BY:</b> MO	<b>DRWG NO:</b> 01	<b>REVISION NO:</b> 00	<b>DATE:</b> 01 /08/ 2022 <b>ECHELLE:</b> 1/460
--	--	---------------------------	-----------------------	---------------------------	--





**Main Office**  
 1234 rue Main Street  
 2<sup>nd</sup> Floor, Unit/unité 200  
 Moncton, NB E1C 1H7  
 Tel/tél : 506-382-5386

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

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

**Riverview Office**  
 Operations Centre  
 300, rue Roberston Street  
 Riverview, NB E1B 0T8  
 Tel/tél : 506 382 3574