

**“SIMILAR TO AND
COMPATIBLE WITH”
REQUESTS**

A Guideline for
Applications to permit a
Proposed Use that is
Sufficiently Similar to or
Compatible with a
Permitted Use in a
Zoning Regulation

**DEMANDES
« COMPARABLES ET
COMPATIBLES »**

Directive sur les
demandes
d'autorisation d'un
usage projeté
suffisamment
comparable à un usage
que permet un
règlement de zonage
ou suffisamment
compatible avec cet
usage



Issued by:

Provincial Planning Director
Sustainable Planning Branch
Department of Environment

February 7, 2007

Émis par :

Directeur provincial de l'urbanisme
Direction de la planification durable
Ministère de l'environnement

7 février 2007

Background

Planning Commissions receive a number of requests from developers to permit a use that is sufficiently similar to or compatible with a permitted use in a zoning by-law or the zoning provisions within a rural plan or zoning regulation. Zoning provisions list permitted uses of land, buildings or structures for a designated zone. As such, the list of permitted uses cannot accommodate all possible uses. The *Community Planning Act* recognizes this by providing a process for the consideration and approval of other types of uses that are in keeping with the intent of the zone designation.

Authority

Section 35 of the *Community Planning Act* authorizes Planning Commissions to permit a proposed use that is sufficiently similar to or compatible with a permitted use. Subsection 77(2.4) states that section 35 applies to rural plan regulations made by the Minister.

Goal

To ensure that development occurs in the appropriate place.

Objective

- To allow for a reasonable adjustment to zoning provisions in those circumstances where it is considered desirable for the development of land, buildings or structures.

Contexte

Les commissions d'aménagement reçoivent de la part des promoteurs des demandes d'autorisation d'un usage qui est suffisamment comparable à un usage que permet un arrêté de zonage ou les dispositions de zonage d'un plan rural ou d'un règlement de zonage, ou qui est suffisamment compatible avec cet usage. Les dispositions sur le zonage énumèrent les usages permis des terrains, bâtiments ou constructions dans une zone désignée. À cet égard, la liste des usages permis ne peut pas tenir compte de tous les usages possibles. *La Loi sur l'urbanisme* reconnaît ce fait en prévoyant un processus d'examen et d'approbation d'autres types d'usages qui sont conformes à la désignation de la zone.

Autorité

Selon l'article 35 de la *Loi sur l'urbanisme*, les commissions d'aménagement peuvent autoriser un usage projeté qui est suffisamment comparable à un usage permis ou suffisamment compatible avec cet usage. Le paragraphe 77(2.4) précise que l'article 35 s'applique au règlement d'un plan rural établi par le ministre.

But

Voir à ce que l'aménagement ait lieu au bon endroit.

Objectif

- Prévoir un ajustement raisonnable des dispositions sur le zonage dans les cas où il est jugé souhaitable pour l'aménagement des terrains, bâtiments ou constructions.

Application

- This guideline applies to all **district planning commissions**

The Guidelines

Guidelines Respecting the Process for Considering a Use that is Sufficiently Similar to or Compatible with a Permitted Use

- All requests for consideration of a use that is sufficiently similar to or compatible with a permitted use shall be received in writing before being considered by planning commissions.
- Staff of planning commissions shall analyze each request and prepare a written report and recommendation for the commissioners to consider.
- The request shall be placed on the agenda of the next planning commission meeting if the request was received prior to the cut-off date for that meeting. If the request did not meet the cut-off date, it shall be scheduled for the next ensuing meeting unless a special meeting is scheduled or a special situation arises. Discretion is given to the Chairperson.
- The staff reports and recommendations shall be forwarded or be made available at least 5 days prior to the meeting to the applicant and the commissioners, who shall be advised of the date and time when the commissioners will hear the variance request.

Application

- La présente directive s'applique à toutes les commissions de district d'aménagement.

Directives

Directives concernant le processus d'examen d'un usage qui est suffisamment comparable à un usage permis ou suffisamment compatible avec cet usage

- Toutes les demandes d'autorisation d'un usage qui est suffisamment comparable à un usage permis ou suffisamment compatible avec celui-ci doivent être reçues par écrit avant qu'elles puissent être étudiées par les Commissions d'aménagement.
- Le personnel des Commissions d'aménagement analysera chaque demande et préparera un rapport écrit et une recommandation qui sera soumise aux commissaires.
- La demande doit être inscrite à l'ordre du jour de la prochaine réunion de la commission d'aménagement si elle a été reçue avant la date limite pour cette réunion. Si la demande n'a pas été reçue avant la date limite, elle sera inscrite à l'ordre du jour de la prochaine réunion, à moins qu'une réunion extraordinaire soit prévue ou qu'une situation spéciale survienne. Le président a la discrétion de prendre une décision à cet égard.
- Les rapports et les recommandations du personnel doivent être envoyés ou être accessibles au requérant et aux commissaires au moins cinq jours avant la tenue de la réunion, et ceux-ci doivent être avisés de la date et de l'heure où les commissaires entendront la demande de dérogation.

- Staff of planning commissions shall provide notice at least 5 days prior to the meeting to all neighbouring property owners within:
 - one hundred (100) meters of the property lines of the property affected by the variance, for an unserved (water and sewage);area.
 - sixty (60) meters of the property lines of the property affected by the variance, for a served (water and sewage) area.

The notice shall indicate that a request has been received and copies of the materials may be obtained and they may attend the meeting and present their views on the request.

- The decision of the planning commission shall be forwarded to the applicant in writing within 5 days following the meeting.
- If the decision is to not grant the variance, then the letter to the applicant shall advise him / her that he / she may have the right to appeal the decision to the Assessment and Planning Appeal Board.

Guidelines Respecting Planning Considerations for a Use that is Sufficiently Similar to or Compatible with a Permitted Use

- Staff and commissioners should give consideration to determining that the proposed use of land, buildings or structures does not compromise the intent of the permitted uses to such a degree as to be considered as being outside the purpose of the zone.

- Le personnel des Commissions de district d'aménagement doit signifier un avis au moins cinq jours avant la réunion à tous les propriétaires fonciers avoisinants situés à moins :
 - de cent (100) mètres des limites du bien-fonds touché par la dérogation, pour une zone non viabilisée (eau et égout);
 - de soixante (60) mètres des limites du bien-fond touché par la dérogation, pour une zone viabilisée (eau et égouts).

L'avis doit indiquer qu'une demande a été reçue, qu'on peut obtenir des copies de la documentation et que les propriétaires peuvent assister à la réunion et présenter leur point de vue sur la demande.

- La décision de la commission de district d'aménagement sera envoyée au requérant par écrit dans les cinq jours suivant la réunion.
- Si la décision est d'accorder la dérogation, une lettre au requérant doit aviser celui-ci qu'il peut avoir le droit d'interjeter appel de la décision à la Commission d'appel en matière d'évaluation et d'urbanisme.

Directives concernant les facteurs relatifs à l'urbanisme pour un usage suffisamment comparable à un usage permis ou suffisamment compatible avec cet usage

- Le personnel et les commissaires doivent s'assurer que l'usage des terrains, bâtiments ou constructions projeté ne compromet pas le but des usages permis à un point tel qu'il est considéré comme non conforme au but de la zone.

- The applicant should provide information in their application to assist staff and commissioners in determining that the use is in keeping with the zone in which the use is proposed.
- In considering terms and conditions, staff and commissioners should consider that the terms and conditions are reasonable and consistent with other uses of land, buildings and structures within that zone.

- Le requérant doit fournir sur sa demande l'information qui peut aider le personnel et les commissaires à déterminer si l'usage s'inscrit dans la zone dans laquelle il est proposé.
- En examinant les modalités et les conditions, le personnel et les commissaires doivent tenir compte de celles qui sont raisonnables et conformes aux autres usages des terrains, bâtiments et constructions dans la zone.

Responsibilities

Stage	Who Does It	What Happens
1	Developer	Submits a written request for the similar or compatible use.
2	Development Officer	Determines if an authorization for a similar to or compatible use is required for any particular development request.
3	Staff	Prepares a report and recommendation including any recommended terms and conditions that may be applied to the use.

Responsabilités

Étape	Responsible	Action
1	Promoteur	Soumet une demande par écrit d'usage comparable ou compatible.
2	Agent d'aménagement	Détermine si une autorisation d'un usage comparable ou compatible est exigée pour une demande particulière d'aménagement.
3	Personnel	Prépare un rapport et une recommandation, y compris les modalités et conditions recommandées qui peuvent s'appliquer à l'usage.

4	Administrative staff	Places request on next appropriate agenda.
5	Administrative staff	Forwards a copy of staff report and recommendations to applicant and planning commission members.
6	Administrative staff	Advises applicant of the time and date of commission meeting and inquires whether the applicant wishes to attend and/or speak to the development.
7	Development Officer	Presents case to commissioners.
8	Commissioners	Discuss and decide on application.
9	Staff	Prepares minutes for chairperson's approval.
10	Administrative Staff	Prepares and sends out letter to applicant informing him/her of the decision.

4	Personnel administratif	Inscrit la demande à l'ordre du jour de la prochaine réunion appropriée.
5	Personnel administratif	Envoie une copie du rapport et des recommandations du personnel au requérant et aux membres de la Commission d'aménagement.
6	Personnel administratif	Avise le requérant de la date et de l'heure de la réunion de la Commission et demande si le requérant veut assister ou parler concernant l'aménagement.
7	Agent d'aménagement	Présente le dossier aux commissaires.
8	Commissaires	Discutent et prennent une décision au sujet de la demande.
9	Personnel	Prépare le procès-verbal pour le faire approuver par le président.
10	Personnel administratif	Prépare et envoie une lettre au requérant pour l'aviser de la décision.

**For additional information
please contact:**

Department of Environment
Sustainable Planning Branch
Community Planning Section
20 McGloin Street, Marysville Place
P. O. Box 6000
Fredericton, New Brunswick, E3B 5H1
Telephone: (506) 453-2171

Pour plus d'information

Ministère de l'Environnement
Direction de la planification durable
Section de l'urbanisme
20, rue McGloin, Place Marysville
C. P. 6000
Fredericton (Nouveau-Brunswick) E3B 5H1
Téléphone : 506 453-2171