

TEMPORARY USE REQUESTS

A Guideline for the
Processing of
Applications to
authorize a Temporary
Use

DEMANDES D'USAGE TEMPORAIRE

Directive sur le
traitement des
demandes
d'autorisation d'un
usage temporaire



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 who would like to have a short-term development that is not 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 may not 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 seasonal or of a temporary nature.

Authority

Section 34(3)(h) of the *Community Planning Act* authorizes Planning Commissions to authorize for a temporary period, not exceeding one year, a development otherwise prohibited by the by-law. Subsection 77(2.4) provides this same authority to the Planning Commissions with respect to rural plans adopted by the Minister on behalf of the unincorporated areas.

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 des demandes de promoteurs qui veulent mettre en place un aménagement à court terme qui n'est pas un usage permis dans un arrêté de zonage ou les dispositions sur le zonage d'un plan rural ou d'un règlement de zonage. 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 de nature temporaire ou saisonnière.

Autorité

Selon l'alinéa 34(3)h de la *Loi sur l'urbanisme*, les commissions d'aménagement peuvent autoriser, pour une période provisoire, d'au plus un an, un aménagement par ailleurs défendu par l'arrêté. Le paragraphe 77(2.4) confère ce même pouvoir aux commissions d'aménagement relativement aux plans ruraux établis par le ministre pour les secteurs non constitués en municipalité.

But

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

Objectif

- Prévoir un ajustement raisonnable des dispositions sur le zonage lorsque cela 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 Temporary Use Authorizations

- All requests for a temporary use authorization 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 districts d'aménagement.

Directives

Directives concernant l'étude des dérogations

- Toutes les demandes d'autorisation d'un usage temporaire doivent être présentées 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 à l'intention des commissaires.
- La demande doit être inscrite à l'ordre du jour de la prochaine réunion de la Commission de district 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 proposed temporary use, 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.

- 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-fonds 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 d'aménagement sera envoyée au requérant par écrit dans les cinq jours suivant la réunion.
- Si la demande de l'usage temporaire projeté est rejetée, la lettre au requérant doit préciser que ce dernier peut interjeter appel de la décision auprès de la Commission d'appel en matière d'évaluation et d'urbanisme.

Guidelines Respecting Planning Considerations for a Temporary Use Authorization

- The *Community Planning Act* directs that a temporary use authorization be for a period not to exceed one year. Consideration needs to be given to the context of the application. Temporary use authorizations are intended to be removed at the end of the authorization period. Care should be exercised when considering the issuance of temporary use authorizations which involve the construction, placement or locating of structures, as they may not be easily removed if not designed with that intent.
- Staff and commissioners should give consideration to determining that the proposed use of land, buildings or structures and any terms and conditions are reasonable.

Directives concernant les facteurs relatifs à l'urbanisme pour une autorisation d'usage temporaire

- Selon *la Loi sur l'urbanisme*, un usage temporaire peut être autorisé pour une période d'au plus un an. Il faut tenir compte du contexte de la demande. Les autorisations d'usage temporaire doivent être retirées à la fin de la période d'autorisation. Il faut être prudent au moment de la délivrance d'autorisations d'usage temporaire qui comporte la construction, l'implantation ou l'emplacement des constructions, car celles-ci peuvent ne pas être facilement retirées si elles ne sont pas conçues à cette fin.
- Le personnel et les commissaires doivent s'assurer que l'usage projeté des terrains, bâtiments ou constructions, et les modalités et conditions sont raisonnables.

Responsibilities

Stage	Who Does It	What Happens
1	Developer	Submits a written request for the temporary use authorization.
2	Development Officer	Determines if a temporary use is required for the proposed use.

Responsabilités

Étape	Responsible	Tâches
1	Promoteur	Présente une demande d'autorisation d'usage temporaire par écrit.
2	Agent d'aménagement	Détermine si un usage temporaire est requis pour l'usage projeté.

3	Development Officer	Prepares a report and recommendation including any recommended terms and conditions that may be applied to the use.
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.

3	Agent d'aménagement	Prépare un rapport et une recommandation, y compris les modalités et conditions recommandées qui peuvent s'appliquer à l'usage.
4	Personnel administratif	Inscrit la demande à l'ordre du jour de la prochaine réunion.
5	Personnel administratif	Fait parvenir 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 l'heure et de la date de la réunion de la commission et lui demande s'il souhaite y être présent ou discuter de l'aménagement.
7	Agent d'aménagement	Présente le cas aux commissaires.
8	Commissaires	Discutent de la demande et prennent une décision.
9	Personnel	Prépare le procès-verbal pour son approbation par le président.

10	Administrative Staff	Prepares and sends out letter to applicant informing him/her of the decision.
----	----------------------	---

10	Personnel administratif	Prépare et envoie la lettre au requérant l'informant de la décision.
----	-------------------------	--

For additional information, please contact:

Pour plus d'information

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

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