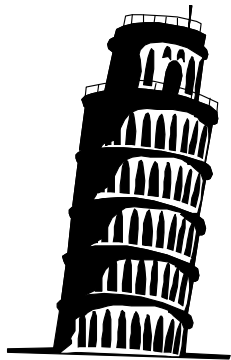


GUIDE TO PLANNING AND DEVELOPMENT
#4: VARIANCES



Various sections of the New Brunswick *Community Planning Act (CPA)* and certain provisions of zoning by-laws and regulations authorize planning commissions to approve minor adjustments. More specifically, the CPA permits commissions to grant variances to zoning and subdivision requirements.

This series of brochures presents the most important aspects to consider before undertaking any development in the Miramichi Planning District. Where there is conflict between this brochure and the existing legislation, the latter prevails.

MAIN TYPES OF MINOR ADJUSTMENTS

The Planning Commission may, when a Zoning By-law or Regulation, Subdivision By-law or Regulation, or a Rural Plan is enacted:

- 1) authorize, subject to such terms and conditions as it considers fit for a temporary period not exceeding one year, a development otherwise prohibited by the By-law; and require the termination or removal of the development at the end of the authorized period (*CPA 34(3)(h)(i)*);
- 2) authorize, subject to such terms and conditions as it considers fit, 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 (*CPA 35(a)*);
- 3) authorize such reasonable variance from the requirements of the Zoning By-law as, in its opinion, is desirable for the development of a parcel of land or a building or structure and is in accord with the general intent of the By-law and any plan or statement affecting such development (*CPA 35(b)*);
- 4) grant an extension to the consecutive period of ten months during which a non-conforming use shall not be recommenced or authorize the reconstruction of a non-conforming use which has been damaged to the extent of at least half of the whole building or structure (*CPA 40(2)(a)*);
- 5) authorize a non-conforming use to be changed to a similar non-conforming use (*CPA 40(4)*);
- 6) the Planning Commission may, subject to such terms and conditions as it considers fit, permit such reasonable variance from the requirements of the Subdivision By-law as is desirable for the development of land in accord with the general intent of the By-law and any plan, statement or scheme affecting the land; require that the subdivision plan include any terms and conditions attached to a variance permitted; withdraw any or all terms and conditions by resolution (*CPA 46(1)(a)*).

STEPS TO FOLLOW:

- 1) Contact the Planning Commission's Development Officer to discuss your development with him or her.
- 2) A person proposing a development or a subdivision will be advised by the Building Inspector or the Development Officer if a variance or a minor adjustment is required or possible.
- 3) Make application to the Planning Commission for a variance(s) and pay the applicable fee.
- 4) The applicant can give reasons for his/her request by letter or verbally at the Planning Commission's regular monthly meeting.
- 5) The Commission may give notice and the right to make representations to the neighbors of the land in question(*CPA 36*).
- 6) The applicant will be informed by letter of the Planning Commission's decision.

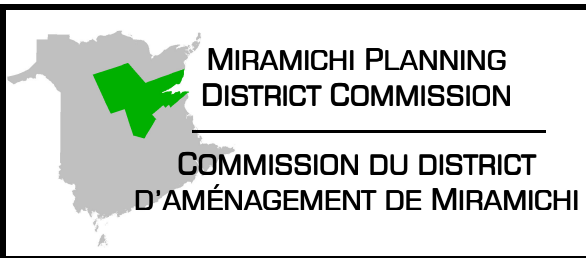
WHO TO CONTACT?

Miramichi Planning District Commission
158 Wellington Street, Suite 100
Miramichi, N. B.
E1N 1L9

Phone: (506) 778-5359
Fax: (506) 778-5360
E-mail: info@mpdc-cdam.ca

PLEASE NOTE:

MPDC meetings are held on the 3rd Tuesday of every month. Applications must be received by the last business day of the previous month.

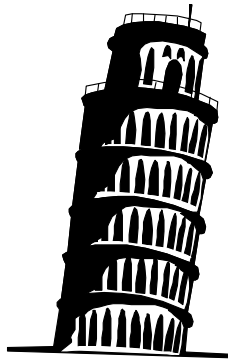


MIRAMICHI PLANNING
DISTRICT COMMISSION

COMMISSION DU DISTRICT
D'AMÉNAGEMENT DE MIRAMICHI

GUIDE D'AMÉNAGEMENT ET DE PLANIFICATION

#4: LES DÉROGATIONS



Divers articles de la Loi sur l'urbanisme du Nouveau-Brunswick ainsi que certaines dispositions des arrêtés et règlements de zonage donnent l'autorité à la Commission d'aménagement d'approuver des ajustements mineurs. La Loi permet, en particulier, à la Commission d'accorder des dérogations aux exigences de zonage et de lotissement.

Cette série de dépliants présente les principaux éléments à considérer lorsqu'on entreprend un aménagement dans le District d'aménagement de Miramichi. S'il y a conflit entre la législation présente et ce dépliant, la législation l'emporte.

PRINCIPAUX TYPES D'AJUSTEMENTS MINEURS

Une commission d'aménagement peut, lorsqu'un arrêté ou règlement de zonage ou de lotissement, où un plan rural est en vigueur,

- 1) autoriser, sous réserves des conditions et modalités qu'elle juge appropriées, pour une période provisoire d'au plus un an, un aménagement par ailleurs défendu par l'arrêté, et exiger la cessation ou la suppression de cet aménagement à l'expiration de la période autorisée. *LSU 34(h)*
- 2) autoriser, sous réserve des modalités et conditions qu'elle juge appropriées, un usage projeté d'un terrain ou d'un bâtiment qui n'est pas autrement permis par l'arrêté de zonage, si elle estime que cet aménagement projeté est suffisamment comparable à un usage que permet l'arrêté pour la zone où est situé le terrain ou le bâtiment ou est suffisamment compatible avec cet usage; *LSU 35 a)* ou
- 3) (autoriser) toute dérogation raisonnable aux prescriptions d'un arrêté ou règlement de zonage qu'elle estime souhaitable pour aménager une parcelle de terrain, un bâtiment ou une construction et qui est en harmonie avec l'intention générale de l'arrêté et avec tout plan ou déclaration établi en application de la présente loi et intéressant cet aménagement. *LSU 35 b)*
- 4) accorder une extension à la période consécutive de dix mois pendant laquelle un usage non-conforme peut être maintenu après abandon de l'usage ou; autoriser la re-construction d'un usage non-conforme qui a subi des dommages atteignant au moins la moitié de l'ensemble. *LSU 40(2)*
- 5) autoriser un usage non-conforme à être remplacé par un usage non-conforme similaire. *LSU 40(4)*
- 6) Une commission d'aménagement peut, sous réserve des modalités et conditions qu'elle juge appropriées, permettre toute dérogation raisonnable aux conditions prescrites par l'arrêté de lotissement qui est désirable pour l'aménagement d'un terrain conformément à l'intention générale de l'arrêté ou règlement ainsi que tout plan, déclaration ou projet intéressant le terrain; prescrire que le plan de lotissement comporte toutes les modalités et conditions auxquelles est subordonnée une dérogation autorisée; lever tout ou partie des modalités et conditions par voie de résolution. *LSU 46(1)*

LE PROCESSUS À SUIVRE

- 1) Discuter d'abord de vos intentions avec votre agent d'aménagement.
- 2) Une personne qui propose un aménagement ou un lotissement sera avisé par l'inspecteur en construction ou l'agent d'aménagement si une dérogation ou un ajustement mineur est requis ou possible.
- 3) La personne doit faire une requête de dérogation ou d'ajustement mineur à la Commission et s'acquitter des frais afférents.
- 4) Le requérant peut donner les raisons qui motivent cette demande soit par lettre et/ou de vive voix à la réunion régulière de la Commission.
- 5) La Commission peut envoyer un avis aux voisins les avisant le droit de présenter leurs commentaires à ce sujet.
- 6) Le requérant sera avisé par écrit de la décision de la Commission.

QUI CONTACTER?

Commission du District
d'aménagement de Miramichi
100—158, rue Wellington
Miramichi, N.-B. E1N 1L9

Téléphone: (506) 778-5359
Fax: (506) 778-5360
Courriel: info@mpdc-cdam.ca

PRENEZ NOTE

Les réunions de la Commission du District d'aménagement de Miramichi se tiennent le 3^{ème} mardi de chaque mois. Toutes applications doivent être reçues par le dernier jour d'affaires du mois précédent.