

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**

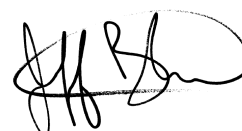
Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet:

File Number/ Numéro du fichier : 17-036

From / De :


Joshua Adams

Reviewed by / Révisé par :


Jeff Boudreau

Development Officer / Agent d'aménagement

General Information / Information générale**Applicant / Requéant :**

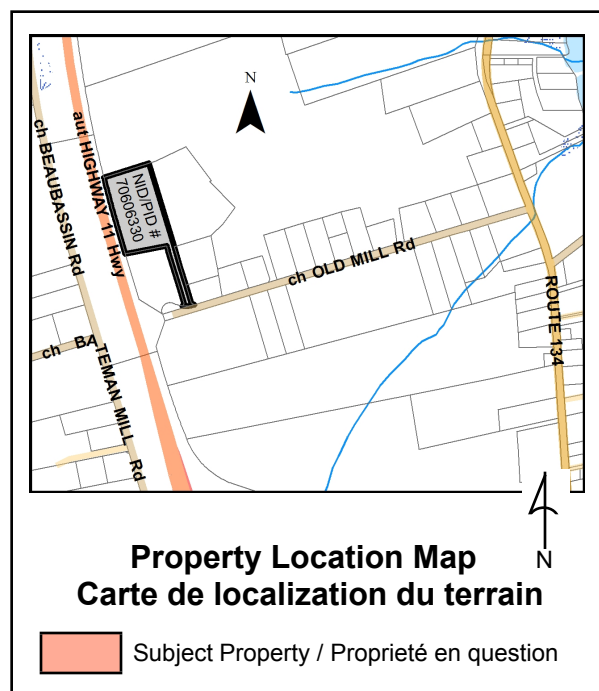
same

Landowner / Propriétaire :

Luc Belzile

Proposal /

To rezone a portion of the land carrying the PID 70606330 to accommodate a storage business / *Rezoner une portion du terrain portant NID 70606330 afin de permettre une entreprise d'entreposage.*

**Site Information / Information du site**

PID / NID: 70606330

Lot Size / Grandeur du lot: 18.5 acres

Location / Endroit :

Shediac Cape LSD, LSD Shediac Cape

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

RU

Future Land Use / Usage futur :

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

RU, C1, R

Municipal Servicing / Services municipaux:

Aucun

Access-Egress / Accès-Sortie :

Chemin Old Mill

Policies / Politiques

The Beaubassin West Rural Plan contains the following policies about commercial zones: / *Le plan rural de Beaubassin Ouest contient les politiques suivantes au sujet des zones commerciales :*

In accordance with principles established, a range of commercial uses are permitted inside a general commercial zone (C1), subject to compliance with the standards established in the zoning regulations. / *Il est établi comme principe de permettre un éventail d'usages commerciaux à l'intérieur d'une zone commerciale générale (C1), sous réserve du respect des normes prévues aux règlements de zonage.*

In accordance with principles established, the commercial uses that require large areas or create a nuisance must be located in areas away from residential zones but close to arterial roads, as established by the concerned provincial organization. / *Il est établi comme principe que les usages commerciaux qui requièrent de vastes zones ou qui créent une nuisance doivent être situés dans des secteurs éloignés des zones résidentielles, mais à proximité de routes de grande communication, comme il est établi par l'organisme provincial concerné.*

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

Zoning regulations for C1 zone: / *Les règlements de zonage pour la zone C1 :*

In a general commercial zone, the lands, buildings and constructions can have the following uses: / *Dans une zone commerciale générale, les terrains, les bâtiments et les constructions peuvent servir aux fins suivantes :*

a) One or more of the following main uses: / *un ou plusieurs des usages principaux suivants:*

(i) Commercial uses; / *des usages commerciaux;*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Feedback from provincial agencies / Commentaires des agences provinciales

The Commission staff sent a copy of the request to the Environment and Local Government Department for comments. The Department circulated the request to the representatives of the sub-departments who provided some comments. The staff also sent the request to the Department of Transportation and Infrastructure, the Department of Justice and Public Safety, the Department of Health and the Department of Agriculture, Aquaculture and Fisheries. A public hearing was held April 19 2017. / *Le personnel de la Commission a envoyé une copie de l'application au Ministère de l'Environnement et Gouvernements locaux pour commentaires. Le Ministère l'a fait circuler aux représentants des sous-départements qui ont fourni les commentaires. Le personnel a aussi envoyé la demande au Ministère de Transports et Infrastructures, au Ministère de Justice et Sécurité publique, au Ministère de Santé et au Ministère d'Agriculture, Aquaculture, et Pêches. Une audience publique a eu lieu le 19 avril 2017.*

Minister of Environment and Local Government / *Ministère de l'Environnement et Gouvernements locaux*

Environmental assessment section / *Section d'évaluation environnementale*

- Based on the information provided, the proposed project in question (a self-storage facility) does not fall under any of the items of Schedule A of the *Environmental Impact Assessment (EIA) Regulation*, nor are there any regulated wetlands on the lot in question, therefore the project does not have to be registered for an EIA review. / *Selon les renseignements fournis, le projet proposé (une installation d'entreposage en libre-service) n'entre pas dans les catégories énumérées dans l'Annexe A du règlement portant sur l'étude d'impact sur l'environnement et il n'existe pas de terre humide régie sur le lot en question; par conséquent, le projet n'a pas besoin d'être inscrit afin de faire l'objet d'une étude d'impact sur l'environnement.*

Protection of drinking water sources section / *Section protection des sources d'eau potable*

- I've reviewed the rezoning request from Belzile Design Inc. for the property PID 70606330 located on 95 Old Mill Road Shediac Cape, Westmorland. The proponent requested to rezone a portion of the property from Zone Rural "RU" to Zone Commerciale Générale "C1" in order to allow undertaking a storage business. / *J'ai examiné la demande de rezonage de Belzile Design Inc. pour la propriété portant le NID 70606330, située au 95, chemin Old Mill, à Shediac Cape (Westmorland). Le soumissionnaire a demandé le rezonage d'une partie de la propriété de la zone rurale (RU) à la zone commerciale générale (C1) en vue de permettre l'exploitation d'une entreprise d'entreposage.*

From ELG Atlas, within a distance of 1 km from the property, between Highway 11 and Road 134, there are at least 14 properties, including those owned by the proponent and other for business purposes, using groundwater resources for their drinking water supply. There is no indication on the type products which will be in storage. However, as a general rule, if the rezoning is approved, the proponent should be advise to comply with all storage standards in order to contain any spill of products that might contaminate groundwater resources.

Feel free to contact me if you have any questions or require clarification. / *À partir de l'entreprise ELG Atlas, dans un rayon d'un kilomètre de la propriété, allant de l'autoroute 11 à la route 134, il y a au moins 14 propriétés, y compris les propriétés qui appartiennent au soumissionnaire et d'autres propriétés à des fins commerciales qui utilisent les ressources d'eau souterraine pour leur approvisionnement en eau potable. On ne sait pas quel genre de produits seront entreposés. Toutefois, en règle générale, si le rezonage est approuvé, le soumissionnaire devra être averti de respecter toutes les normes d'entreposage afin de contenir les déversements possibles de produits qui pourraient contaminer les ressources d'eau souterraine. N'hésitez pas à communiquer avec moi si vous avez des questions ou si vous souhaitez*

obtenir des précisions.

Energy and resources development section / Section développement de l'énergie et des ressources

• The Department does not regulate sand and gravel pits; however, the attached document provides information and guidance to sand and gravel pit operators to minimize potential impacts to the environment, and Based on GeoNB, there is no watercourse or wetland within 30 m of the property identified by PID 70606330. / *Le ministère ne réglemente pas les carrières de sable et de gravier; cependant, le document en pièce jointe fournit de l'information et de l'orientation à l'intention des exploitants de carrières de sable et de gravier afin de réduire les répercussions possibles sur l'environnement. De plus, selon GeoNB, il n'y a aucun cours d'eau ni aucune terre humide à moins de 30 mètres de la propriété portant le NID 70606330.*

Minister of Transportation and Infrastructure / Ministère des Transports et de l'Infrastructure

• The applicant must apply for an Access Permit from our District Office in Moncton if he hasn't already done so. Otherwise, every effort should be made to use the access created for the rear lot. / *S'il ne l'a pas déjà fait, le demandeur doit soumettre une demande pour obtenir un permis d'accès de notre bureau de district, situé à Moncton. Sinon, il faut déployer des efforts afin d'utiliser la voie d'accès créée pour le lot arrière.*

Minister of Justice and Public Security / Ministère de Justice et de la Sécurité publique

• Application required for a septic system. / *Besoin d'une application pour un système septique.*

Minister of Health / Ministère de la Santé

• No comment / *Aucun commentaire.*

Minister of Agriculture, Aquaculture and Fisheries / Ministère de l'Agriculture, de l'Aquaculture, et des Pêches

• Review has not identified concerns from agriculture. There is a possible odour issue if any of the surrounding fields were to be used to spread manure on. Keeping a treed buffer around the new storage building should help alleviate this possibility. / *L'examen n'a pas décelé de préoccupation liée à l'agriculture. Il y a un problème possible en ce qui a trait aux odeurs si on doit répandre du fumier sur les champs environnants. Pour atténuer ce problème possible, il faudrait garder une zone tampon boisée autour du nouveau bâtiment d'entreposage.*

Discussion

The applicant proposes a storage business in Shediac Cape. The property is located in a rural environment, on a lot with a total area of approximately 18.5 acres. Currently, it is a wooded vacant lot. The lot is behind three other lots which contain a business and the applicant's house. There are two resource extraction sites north of the lot; the adjacent site is inactive. The land has a frontage on Old Mill road. / *Le requérant propose une entreprise d'entreposage à Shediac Cape. La propriété est située dans un endroit rural, sur un lot avec une superficie totale d'environ 18,5 acres. Pour le moment, c'est un lot boisé et vacant. Le lot est en arrière de trois autres lots où se trouvent une entreprise et la maison du requérant. Il y a deux sites d'extraction de ressources qui se trouvent au nord du lot; celui qui est adjacent est inactif. Le terrain a une façade sur le chemin Old Mill.*

The proposed project will have a maximum of 10 storage structures, each one having a maximum area of 4,800 square feet. There will be an administration building on the lot with a bathroom for the employees. The project will be divided in two phases, as indicated on the site plan. According to the GeoNB's provincial maps, there are no watercourses or wetlands on the site. / *Le projet proposé aura un maximum de 10 structures d'entreposage, chacune avec une grandeur maximale de 4,800 pieds carrés. Il y aura un bâtiment d'administration sur le lot avec une salle de bain pour les employés. Le projet se déroulera en deux phases comme indiqué sur le plan de site. D'après les cartes provinciales de GeoNB, il n'y a pas de cours d'eau ni terre humide sur le site.*

The initial site plan submitted showed an access through a right of way situated on the lot carrying the PID 70481742, where the applicant's business is located. The access was modified – it is now being proposed on the lot frontage to reflect the comments received by the Department of Transportation and Infrastructure and the development officers. The applicant needs to obtain an access permit from the Department of Transportation and Infrastructure before he starts the development. / *Le premier plan de site soumis montrait un accès qui passait par un droit de passage sur le lot portant NID 70481742 où l'entreprise du requérant est située. L'accès a été changé et est maintenant proposé dans la façade du lot afin de refléter les commentaires reçus par le Ministère des Transports et de l'Infrastructure et des agents d'aménagements. Le requérant aura besoin d'un permis d'accès du Ministère des Transports et de l'Infrastructure avant qu'il commence à développer.*

The project meets the rural plan policies because the location chosen by Mr. Belzile is remote and away from populated areas. There could be nuisances related to the storage, like noise, traffic caused by the comings and goings of the clients and aesthetics concerns. Since the lot is not visible from Old Mill road, the impact on the neighbors would be minimal. Also, the land is located close to the access to highway 11 and provincial road 134, in accordance to the plan principles. / *Le projet répond bien aux politiques du plan rural car l'endroit que M. Belzile a choisi est éloigné des endroits peuplés. Il pourrait avoir des nuisances associées à l'entreposage, telles que le bruit, le trafic associé au va-et-vient des clients et l'esthétique. Le lot n'est pas visible du chemin Old Mill, donc l'impact sur les voisins serait minimal. Le terrain est aussi situé à proximité des accès à l'autoroute 11 et la route provinciale 134, en conformité avec les principes du plan.*

North of the site, there is an inactive sandpit. According to the sandpit regulations established by the Department of Environment, good practices include avoiding all resource extraction activities within 30 meters of the property limits to ensure slope stabilization. Based on the aerial views, the sandpit activities touch the limits of the applicant's property. Therefore, we recommend a buffer zone of 30 meters free of any buildings to minimize the conflicts with the sandpit regulations. Also, a 30 meters property line setback from the right of way for highway 11 helps to reduce the conflicts between the development and the Department of Transportation and Infrastructure standards. If the applicant wants to install billboards on highway 11, he needs to conform to the Highway advertisements regulation under the Highways Act. / *Il y a une sablière inactive au nord du site. Selon les directives sur les sablières établies par le Ministère de l'Environnement, les bonnes pratiques consistent à éviter toutes activités d'extraction de ressource à moins de 30 mètres de toutes les limites de propriété afin de permettre la stabilisation des pentes. D'après les vues aériennes, les activités de la sablière touchent les limites de propriété du requérant. Donc, une zone tampon de 30 mètres où les bâtiments ne peuvent pas être construits est recommandée afin de minimiser les conflits avec les directives sur les sablières. Également, une marge de retrait de 30 mètres depuis l'emprise de l'autoroute 11 a pour but de minimiser les conflits entre le développement et les normes du Ministère des Transports et de l'Infrastructure. Si le requérant désire d'avoir les panneaux*

publicitaires sur l'autoroute 11, il doit suivre le règlement sur la publicité routière sous la Loi sur la voirie.

The applicant plans to carry out the project in two phases. The first phase includes four buildings for storage and an administration office for the employees. The septic system and water well will be installed at the same time. The second phase includes the progressive construction of the six other storage buildings. There will also be exterior storage (trailers, boats, recreational vehicles, etc.). The applicant intends to use the free areas of the site plan to accommodate exterior storage. From a land use perspective, there are no problems foreseen because there is enough space, the lot is well-treed, it is not visible from the street and it is located in a rural unpopulated area. However, according to the comments received from the Department of Environment, it is not recommended to store hazardous or combustible materials and substances on the lot to avoid contamination of the groundwater. / *Le requérant à l'intention de réaliser le projet progressivement, soit en deux phases. La première phase comprend quatre bâtiments pour l'entreposage, ainsi qu'un bureau d'administration pour les employés. Le système septique et un puit pour l'eau seront installés en même temps. La deuxième phase comprend la construction des six autres bâtiments d'entreposage au fur et à mesure. Il y aura aussi l'entreposage à l'extérieur (des roulottes, des bateaux, des véhicules récréatifs, etc.) sur le site. Le requérant à l'intention d'utiliser les parties non bâties sur le plan de site pour accommoder l'entreposage à l'extérieur. D'une perspective d'utilisation du sol, il n'y a pas de problème prévu, car il y a plein d'espace, le lot est bien boisé et caché de la rue et c'est un endroit rural et non peuplé. Cependant, d'après les commentaires du Ministère de l'Environnement, l'entreposage des matériaux ou de substances dangereuses et combustibles n'est pas recommandé sur le lot afin d'éviter la contamination des eaux souterraines.*

The Department of Agriculture submitted a comment recommending leaving a treed buffer zone around the business to reduce the smell associated with manure if the farm owners choose to use it. The staff agrees that this condition is not necessary, because the rest of the lot around the business is already well-treed, there doesn't seem to be any intensive agricultural activities in the area and the business is not the same use as a residence where people live permanently. / *Le Ministère de l'Agriculture a soumis le commentaire recommandant qu'une zone tampon boisée autour de l'entreprise puisse réduire l'odeur associée avec le fumier au cas où les propriétés agricoles l'utilisent. Le personnel est de l'opinion que cette condition ne soit pas nécessaire parce que le reste du lot autour de l'entreprise est déjà bien boisé, il n'y a pas l'air d'avoir des activités d'agricoles intensifs alentours et l'entreprise n'est pas un usage comme une résidence où les personnes sont là de manière permanente.*

Legal Authority / Autorité légale

Pursuant to subsection 77 (11) of the Community Planning Act, the Planning Review and Adjustment Committee, on behalf of the Southeast Regional Service Commission, is required to provide written opinions and recommendations on this rezoning application to the Provincial Minister of the Environment and Local Government. / *Conformément au paragraphe 77(11) de la Loi sur l'urbanisme, le Comité de révision de la planification, au nom de la Commission de services régionaux du Sud Est, doit fournir ses opinions et ses recommandations écrites à propos de cette demande de rezonage au ministre provincial de l'Environnement et des Gouvernements locaux.*

Recommendation / Recommandation

The staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee recommends to the Department of Environment and Local Governments to approve the rezoning request of a portion of the property carrying the PID 70606330 from a rural zone (RU) to a general commercial zone (C1), subject to the following terms and conditions: / *Le personnel recommande respectueusement au Comité de révision de la planification du Sud Est de recommander au ministre de l'Environnement et des Gouvernements locaux d'approuver la demande de rezonage d'une portion de la propriété portant le NID 70606330 afin de la faire passer d'une zone rurale (RU) à une zone commerciale générale (C1), sous réserve des conditions suivantes :*

1. That the usages permitted are limited to: / *Que les usages permis soient limités à :*
 - i) a storage business; / *une entreprise d'entreposage et de stockage;*
 - ii) an office related to the storage business; / *un bureau relatif à l'entreprise de l'entreposage;*
 - iii) accessory buildings or structures related to the main use. / *des bâtiments ou structures accessoires relatifs à l'usage principal.*
2. That the development is generally compliant with the site plan; / *Que le développement soit généralement conforme avec le plan de site;*
3. That the applicant obtains an access permit from the Department of Transportation and Infrastructure before a development permit is issued; / *Que le requérant obtienne un permis d'accès du Ministère des Transports et de l'Infrastructure avant qu'un permis de développement soit émis;*
4. That buildings cannot be erected within 30 meters of the property limits to the north and that buildings cannot be erected within 30 meters of the right of way limits of highway 11; / *Qu'aucun bâtiment ne soit érigé à moins de 30m des limites de propriétés au nord et qu'aucun bâtiment ne soit érigé à moins de 30m des limites de l'emprise de l'autoroute 11;*
5. That the storage of hazardous or combustible substances or liquids is prohibited; / *Que l'entreposage des substances ou liquides dangereux ou combustibles soit interdit;*
6. That the signs installed along the highway are designed and placed in accordance with the provincial regulations. / *Que tous panneaux situés le long de l'autoroute doivent soit conçus et placés conformément aux règlements provinciaux.*

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.