

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

Wednesday, August 9, 2017 / Le mercredi 9 août, 2017

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Rezoning - PID 70544622

File Number/ Numéro du fichier : 17-1029

From / De :



Joshua Adams
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Kirk Brewer
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

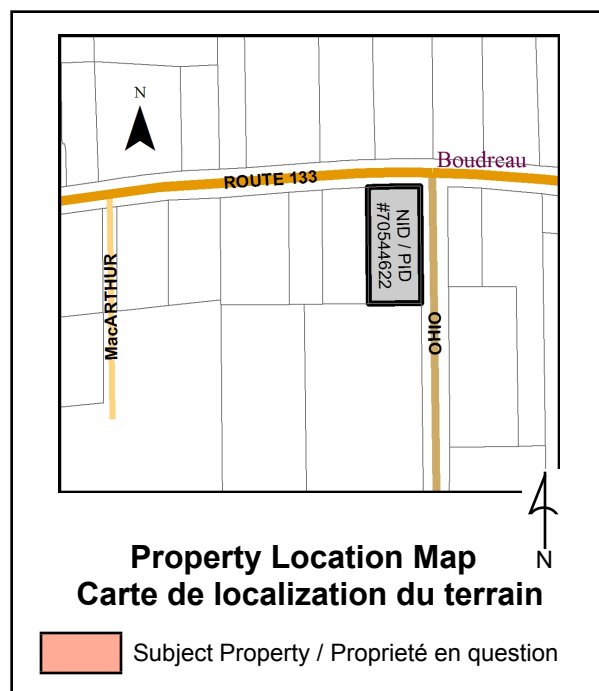
Stephen Hall

Landowner / Propriétaire :

Chantale Brigitte Circelli

Proposal /

To permit a religious institution. / *Permettre une institution religieuse.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70544622

Lot Size / Grandeur du lot: 3264 square meters

Location / Endroit :

Route 133, Communauté Rurale Beaubassin-Est

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

RR

Future Land Use / Usage futur :

N/A

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Residential, Commercial, Industrial, Community Centre, Vacant

Municipal Servicing / Services municipaux:

Sewer

Access-Egress / Accès-Sortie :

Ohio Service Road

Policies / Politiques

C) Community Centres / *Centre communautaire*

Policy / *Principe*

It is the policy of the community to promote centralized community centre uses to increase the vitality of community life in each sector of the Beaubassin-est Rural Community. / *La communauté a pour principe de favoriser une localisation des usages de centre communautaire de manière à accroître le dynamisme de la vie communautaire pour chacun des secteurs de la Communauté rurale Beaubassin-est.*

Proposals / *Propositions*

It is proposed that the architectural, social, and cultural heritage of the Beaubassin-est Rural Community be recognized as expressed in its existing community centres, and that the expansion of community services be permitted in areas where existing public service uses are located. / *Il est proposé de reconnaître le patrimoine architectural, social et culturel de la Communauté rurale Beaubassin-est, tel qu'il existe dans les centres communautaires actuels et de permettre l'essor des services communautaires dans les secteurs où sont situés les usages de services publics actuels.*

It is proposed that new facilities, community structures, and public service uses constitute permitted uses only in areas located near such existing uses and uses of community establishments and structures as well as uses of current public services. / *Il est proposé que les usages de nouvelles installations et constructions communautaires ainsi que les usages de services publics soient des usages permis, seulement, dans les régions situées près des usages d'installations et constructions communautaires ainsi que les usages de services publics actuels.*

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

SECTION 5 – COMMUNITY CENTRE ZONE / *ARTICLE 5 - ZONE CENTRE COMMUNAUTAIRE*

CC Zone – Community Centre / *Centre communautaire*

5.1(1) Land, buildings, or structures shall be used for the following purposes only: / *Les terrains, bâtiments ou constructions ne peuvent servir qu'aux fins*

(a) one or more of the following main uses: / *d'un ou plusieurs des usages principaux suivants :*

(v) a religious institution, / *une institution religieuse,*

10.8(3) Parking lots that are adjacent to a residential zone must be separated from residential buildings by a buffer zone consisting of a dense planted trees or shrubs to create a visual barrier. / *Les aires de stationnement qui sont adjacents à une zone résidentielle doivent être séparées des bâtiments résidentiels par une zone tampon consistant en une plantation dense d'arbres ou d'arbustes afin de créer une barrière visuelle.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff consulted internally, as well as with the Fire Chief, the Department of Transportation and Infrastructure, and the Department of Environment. / *Le personnel a tenu des consultations à l'interne ainsi qu'avec le chef des pompiers, le ministère des Transports et de l'Infrastructure et le ministère de l'Environnement.*

Shediac Fire Chief / Chef des pompiers de Shediac :

No comments / *Pas de commentaires*

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

The applicant must obtain an access permit for access to the Ohio Road. The preferred option for the location of the access is the one that is furthest from Route 133. No other concerns. / *Le demandeur doit obtenir un permis d'accès pour une voie d'accès sur la route Ohio. L'option privilégiée pour l'emplacement de la voie d'accès est l'endroit le plus éloigné de la Route 133. Le ministère n'a aucune autre préoccupation.*

Department of Environment / Ministère de l'Environnement :

The proposal was sent to the Department of Environment for review as the property falls within the Parlee Beach Policy Area. The Department of Environment may require a more detailed assessment of the project. / *La proposition a été envoyée au ministère de l'Environnement aux fins d'examen, car la propriété fait partie du secteur de politique de la plage Parlee. Le ministère de l'Environnement peut exiger une évaluation plus détaillée du projet.*

Discussion

An application was received by Stephen Hall to rezone the property bearing the PID 70544622, located on the corner of the Ohio Service Road and Route 133 in Boudreau West. Currently, it is a vacant lot situated in the Rural Residential (RR) zone. / *Stephen Hall a soumis une demande en vue de rezoner la propriété portant le NID 70544622, située à l'angle de la route de service Ohio et la Route 133, à Boudreau Ouest.*

À l'heure actuelle, il s'agit d'un lot vacant qui se trouve dans la zone résidentielle rurale (RR).

The applicant wants to build a religious institution, specifically a Kingdom Hall for Jehovah's Witness (see attached site plan and elevation drawings). Under the current rural plan, religious institutions are only permitted in the Community Centre (CC) zone. The preliminary plans submitted by the applicant show a building with an area of 1,947 square feet that can accommodate up to 85 people. There will be 34 parking spaces included on site. / *Le demandeur souhaite construire une institution religieuse, soit une Salle du Royaume pour les Témoins de Jéhovah (voir le plan du site et les dessins en élévation ci joints). En vertu du plan rural actuel, les institutions religieuses sont seulement permises dans la zone liée au centre communautaire (CC). Les plans provisoires soumis par le demandeur indiquent un bâtiment d'une surface de 1 947 pieds carrés pouvant permettre un maximum de 85 personnes. De plus, il y aura 34 aires de stationnement sur le site.*

There is already a Kingdom Hall located in the area, at 811 Route 133 on the property bearing the PID 70177860, approximately 200 meters west of the proposed location. This institution has been in the community since 1973. As it was built well before the current zoning regulations were implemented, it is currently a legal non-conforming use in the RR zone. It is also an institution with a regional impact, as it attracts members from places like Shediac, Cocagne, Barachois, and Cap-Pelé, with services offered in both French and English. A new building is required because the membership has outgrown it. The new Kingdom Hall will replace the existing one. / *Il existe déjà une Salle du Royaume dans ce secteur; elle se trouve au 811, Route 133, sur la propriété portant le NID 70177860, à environ 200 mètres à l'ouest de l'emplacement proposé. Cette institution est présente dans la collectivité depuis 1973. Comme elle a été construite avant la mise en œuvre des règlements de zonage actuels, il s'agit actuellement d'un usage non conforme légal dans la zone RR. En outre, il s'agit d'une institution ayant une incidence régionale, car elle attire des membres provenant d'autres endroits comme Shediac, Cocagne, Barachois et Cap Pelé, et elle offre des services en français ainsi qu'en anglais. Il faut construire un nouveau bâtiment, parce qu'il y a trop de membres pour l'ancien bâtiment. La nouvelle Salle du Royaume remplacera la Salle existante.*

The proposed access for the site is onto the Ohio Service Road. Although this project will lead to an increase in traffic, it is likely to be compartmentalised at certain hours, such as after meetings or events, as opposed to a steady flow throughout the day. Traffic should filter out fairly quickly after meetings, as access to Route 133 is very close. The site plan was submitted to the Department of Transportation and Infrastructure for review. Earlier site plans show two possible accesses onto the Ohio Service Road. The Department of Transportation indicated they preferred the access that was furthest from Route 133. The site plan has been updated accordingly. The applicant must also obtain an access permit before a building permit is issued. No other concerns were identified. / *La voie d'accès proposée pour le site donne sur la route de service Ohio. Bien que ce projet entraînera l'augmentation de la circulation, cette dernière sera probablement concentrée à des heures précises (après les réunions ou les événements) plutôt qu'une circulation constante tout au long de la journée. Les véhicules devraient quitter la propriété assez rapidement après les réunions, car la voie d'accès à la Route 133 se trouve tout près. Le plan du site a été soumis au ministère des Transports et de l'Infrastructure aux fins d'examen. D'anciens plans du site indiquent deux voies d'accès possibles à la route de service Ohio. Le ministère des Transports a mentionné qu'il préférerait la voie d'accès la plus éloignée de la Route 133. Le plan du site a été mis à jour en conséquence. Le demandeur doit également obtenir un permis d'accès avant la délivrance d'un permis de construction. Aucune autre préoccupation n'a été soulevée.*

In the rural plan, a parking lot that is adjacent to a residential zone has to be separated by a vegetative

buffer, such as trees and shrubs, with the intent of providing a screen between the two uses. The proposed site plan shows the edge of the parking lot at 4.3 metres (14 feet) from the property line. Although there are a lot of mature trees and shrubs on the front portion of the lot, this diminishes to small grasses in the middle portion of the lot, especially on the side abutting the residential use (see attached site photos). In order to meet the intent of the rural plan, a visual barrier should be erected between the parking lot and the residential use. This can take the form of existing and new greenery (trees, shrubs) or an opaque fence. / *Dans le plan rural, on retrouve un stationnement adjacent à une zone résidentielle qu'il faut séparer à l'aide d'une zone tampon de végétation, comme des arbres ou des buissons, en vue de fournir un écran entre les deux usages. Selon le plan du site proposé, le stationnement prend fin à 4,3 mètres (14 pieds) de la limite de la propriété. Bien qu'il y ait beaucoup d'arbres et d'arbustes matures dans la partie avant du lot, ils se transforment en petites herbes au milieu du lot, en particulier du côté adjacent à l'usage résidentiel (consulter les photos du site ci-jointes). En vue de respecter l'objectif du plan rural, il faut dresser une barrière visuelle entre le stationnement et l'usage résidentiel. Cette barrière peut être constituée de verdure existante ou de nouvelle verdure (des arbres et des arbustes) ou d'une clôture opaque.*

The lot currently has a sewer connection, provided by the Great Shediac Sewerage Commission. Water will have to be provided by an onsite well. The site plan was submitted to the Chief of the Shediac Fire Department for review, but he did not provide any comments. In addition, the applicant will need to receive approval from the Office of the Fire Marshall prior to receiving a building permit. This approval is required for places of assembly. / *À l'heure actuelle, le lot est doté d'une connexion aux égouts, qui est fournie par la Commission des égouts – Shediac et banlieue. Les services d'eau devront être assurés par un puits sur le site. Le plan du site a été soumis au chef du service d'incendie de Shediac aux fins d'examen, mais il n'a pas fourni de commentaire. De plus, le demandeur devra obtenir l'approbation du Bureau du commissaire des incendies avant de recevoir un permis de construction. Cette approbation est requise pour les lieux de rassemblement.*

Furthermore, the property is located in the area of concern adjacent to Parlee Beach. In compliance with the guideline for the screening of projects in a drainage area of concern adjacent to Parlee Beach, this project must be submitted to the Department of Environment to determine whether a more detailed environmental impact assessment is required. The applicant is fully aware of this requirement and the project has been submitted for review. At the time of writing this report, no determination has been made. / *En outre, la propriété se trouve dans le secteur de préoccupation adjacent à la plage Parlee. Selon les lignes directrices liées à l'évaluation des projets qui se trouvent dans un secteur de drainage suscitant des préoccupations adjacent à la plage Parlee, ce projet doit être soumis au ministère de l'Environnement afin de déterminer si une étude d'impact sur l'environnement plus exhaustive est requise. Le demandeur est parfaitement au courant de cette exigence, et le projet a été soumis aux fins d'examen. Au moment de la rédaction du présent rapport, aucune détermination n'a été effectuée.*

The properties surrounding the proposal are mostly made up of rural residential uses, but there are commercial and industrial uses nearby, as well as a number of vacant lots. The Kingdom Hall is not likely to be a source of excessive noise for neighbours, and meetings do not usually run too late in the evening. When also considering the fact that a Kingdom Hall has been established in the community for decades, it is not likely to have a major impact on the area. Given the characteristics of the community, it is staff's opinion that this religious institution is a good fit in the area. / *Les propriétés entourant le lot proposé constituent principalement des usages résidentiels ruraux, mais on retrouve quelques usages commerciaux et industriels à proximité ainsi qu'un certain nombre de lots libres. La Salle du Royaume ne*

sera sans doute pas une source de bruit excessif pour les voisins et en général, les réunions ne durent pas trop tard le soir. Lorsqu'on tient compte du fait qu'une Salle du Royaume existe dans la collectivité depuis plusieurs décennies, le projet n'aura probablement pas de répercussions considérables sur la région. En raison des caractéristiques de la collectivité, le personnel est d'avis que cette institution religieuse est bien adaptée à la région.

The rural plan has policies related to community centres, which state that all areas in the Beaubassin-East Rural Community have access to community services. Although there is already lots of land zoned CC in other areas of Beaubassin-East, there appears to be a lack of community services in Boudreau West. The only religious institution in the area is the existing Kingdom Hall. Having it relocate within Boudreau West is in line with the policies in the plan. / *Le plan rural comprend des politiques liées aux centres communautaires qui indiquent que tous les secteurs de la Communauté rurale de Beaubassin est ont accès aux services communautaires. Bien qu'un grand nombre de terres fassent partie de la zone de centre communautaire dans d'autres secteurs de Beaubassin est, il semble manquer de services communautaires à Boudreau ouest. La seule institution religieuse installée dans ce secteur est la Salle du Royaume existante. La réinstallation de cette Salle au sein de Boudreau ouest est conforme aux politiques du plan.*

There are also proposals in the rural plan that state that new community services must be placed where existing services are located. Since the new Kingdom Hall is going to be built close to the existing one, staff is of the opinion that the intent of the proposals in the rural plan are satisfied with this proposal. / *De plus, le plan rural comprend des propositions stipulant que les nouveaux services communautaires doivent être installés où les services existant se trouvent à l'heure actuelle. Comme la Salle du Royaume sera construite plus près de la Salle existante, le personnel est d'avis que cette proposition répond aux objectifs des propositions du plan rural.*

Legal Authority / Autorité légale

Community Planning Act / *Loi sur l'urbanisme*

66(1) A council shall request in writing, before enacting a by-law hereunder, the written views of the advisory committee or regional service commission on / *Tout conseil doit, avant d'adopter un arrêté en vertu de la présente loi, demander au comité consultative ou à la commission de services régionaux de donner leur avis écrit sur*

a) any proposed by-law in respect of which such views have not been given previously, and / *tout projet d'arrêté sur lequel aucun avis n'a été donné auparavant, et*

b) any change made in a proposed by-law subsequent to a giving of views by the advisory committee or regional service commission. / *toute modification apportée à un projet d'arrêté postérieurement aux avis donnés par le comité consultative ou la commission de services régionaux.*

66(2) A by-law enacted hereunder by a council mentioned in subsection (1) is not valid unless / *Pour que soit valable un arrêté adopté en application de la présente loi par un conseil visé au paragraphe (1), il faut*

a) the views mentioned in that subsection have been requested, and / *que les avis mentionnés dans ce paragraphe aient été demandés, et*

b) if the by-law fails to give effect to the written views of the advisory committee or regional service

commission, a majority of the whole council votes in favour of the by-law. / *que la majorité du conseil plénier se prononce en faveur de l'arrêté si celui-ci ne donne pas suite aux avis écrits du comité consultatif ou de la commission de services régionaux.*

66(3) The advisory committee or regional service commission shall be deemed to have approved a proposed by-law if it fails to give the views requested thereon under subsection (1) within thirty days of such request, or within such longer period as the council may decide. / *Lorsque le comité consultatif ou la commission de services régionaux néglige d'émettre les avis visés au paragraphe (1) dans les trente jours de la demande ou dans le délai plus long que le conseil peut déterminer, le projet d'arrêté est réputé avoir reçu leur approbation.*

Recommendation / Recommandation

Staff recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee recommend to Beaubassin East Rural Community Council to approve the zoning request subject to the following conditions: / *Le personnel recommande que le Comité de révision de la planification du Sud Est recommande au conseil de la Communauté rurale de Beaubassin est d'approuver la demande de zonage sous réserve des conditions suivantes :*

- (1) That approval from the Office of the Fire Marshall be received prior to a building permit being issued; / *Que l'approbation du Bureau du prévôt des incendies soit reçue avant la délivrance d'un permis de construction;*
- (2) That an access permit be obtained prior to a building permit being issued; and / *Qu'un permis d'accès soit obtenu avant la délivrance d'un permis de construction; et*
- (3) That a visual screen, consisting of either vegetation or an opaque fence, be erected between the parking area and the residential use located on the lot bearing PID 70544630; / *Qu'une barrière visuelle (formée de végétation ou d'une clôture opaque) soit dressée entre le stationnement et l'usage résidentiel situé sur le lot portant le NID 70544630;*

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