

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

Wednesday, January 24, 2018 / Le mercredi 24 janvier, 2018

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Rezonage de RR à CG

File Number/ Numéro du fichier : 17-2102

From / De :



Joshua Adams
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Kirk Brewer
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

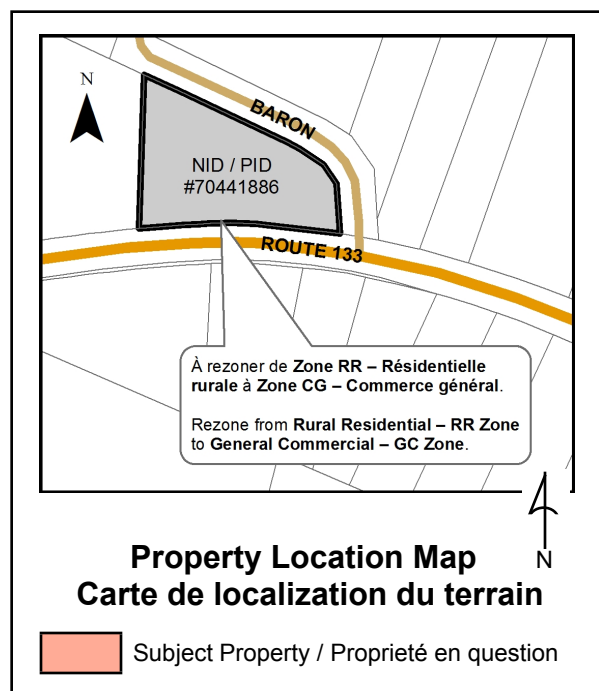
Luc Cormier

Landowner / Propriétaire :

Joseph Gérald Légère

Proposal /

Rezoning for an auto repair garage and a used vehicle sales establishment. / *Rezonage pour un garage de réparation d'automobiles et un établissement de vente de véhicules d'occasion.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70441886

Lot Size / Grandeur du lot: Approx. 5,158 sqm

Location / Endroit :

1422 ROUTE 133, Communauté Rurale Beaubassin-Est

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

Rural Residential

Future Land Use / Usage futur :

N/A

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

RR

Municipal Servicing / Services municipaux:

Aucun

Access-Egress / Accès-Sortie :

Route 133, chemin Baron

Policies / Politiques

Policy Statemans and Proposals / Énoncés de principes et propositions

B) Commercial Uses / Usages commerciaux

Policies / Principes

It is the policy of the community to organize most of the new commercial developments as a core, close to the existing commercial centres and major centres adjacent to the Beaubassin-est Rural Community planning area, in order to consolidate these centres and prevent haphazard rural expansion. / *La communauté a pour principe de regrouper la plupart des nouveaux aménagements commerciaux, en noyaux, près des centres commerciaux actuels et des grands centres adjacents au secteur d'aménagement de la Communauté rurale Beaubassin-est afin de consolider ces derniers et de prévenir une expansion rurale désordonnée.*

Proposals / Propositions

It is proposed that new commercial uses be encouraged to target areas located near existing commercial uses. / *Il est proposé que les nouveaux usages commerciaux soient encouragés à s'établir dans les régions situées près des usages commerciaux actuels.*

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

Zone GC - General Commercial / Zone CG – Commerce Général

4.1(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 several of the main following uses: / *d'un ou plusieurs des usages principaux suivants :*

vi. an automobile repair garage and/or heavy-duty vehicle repair shop and/or a service station, / *un garage de réparation d'automobiles et/ou un atelier de réparation de véhicules lourds et/ou une station de*

service,

xxiv. an establishment that sells new and/or used vehicles; / *un établissement de vente de véhicules neufs et/ou d'occasion ;*

Fences / Clôture

10.15(1) Notwithstanding any other provision in this by-law, and subject to the specific provisions of this section, a fence may be constructed or placed in a yard as long as it remains completely on the inside of the lot. / *Nonobstant toute autre disposition du présent arrêté, et sous réserve des dispositions particulières du présent article, une clôture peut être construite ou placée dans une cour en autant qu'elle est entièrement contenue à l'intérieur du lot.*

10.15(2) The height of a fence in a prescribed front yard shall not exceed 0.75 metre in the case of a fence completely or more than 50% partially opaque, or, in the case of a chain link safety fence through which it is easy to see, two metres in a residential zone (CR, MR, or RR) or 2.5 metres in any other zone. / *La hauteur d'une clôture dans une cour avant réglementaire ne peut pas dépasser 0,75 mètre dans le cas d'une clôture complètement ou partiellement opaque à plus de 50% ou, pour une clôture de protection grillagée permettant de voir facilement au travers, 2 mètres dans une zone résidentielle (RC, RM ou RR) ou 2,5 mètres dans toute autre zone.*

10.15(3) Subject to subsection (2), no fence or wall shall exceed in height: / *Sous réserve du paragraphe (2), nulle clôture ou muret peut avoir une hauteur dépassant*

a) two metres for a residential use; and / *2 mètres pour un usage résidentiel; et*

b) 2.5 metres for any other use. / *2,5 mètres pour tout autre usage.*

10.15(3) Notwithstanding the provisions of this section, the Commission may allow, under paragraph 34 (4)(c) of the Community Planning Act, a fence higher than 2.5 metres for a commercial, agricultural, or industrial use if the Commission considers it necessary for the nature of the activity, and the fence shall have those characteristics specified in subsection 10.15(5) of this by-law. / *Nonobstant les dispositions du présent article, la commission, en vertu de l'article 34(4)c) de la Loi sur l'urbanisme, peut permettre une clôture ayant une hauteur supérieure à 2,5 mètres pour un usage commercial, agricole ou industriel si, de l'avis de la commission, la nature de l'activité le nécessite et ait les caractéristiques mentionnées à l'alinéa 10.15(5) du présent arrêté.*

10.15(4) Notwithstanding the provisions of subsection (4), a fence for agricultural purposes, as the Department of Agriculture and Agri-Food Canada and the Canadian Standards Association specifications, may be electrified. / *Nonobstant les dispositions du paragraphe (4), une clôture aux fins agricoles suivant les normes des ministères de l'Agriculture et Agroalimentaire Canada et de l'Association canadienne de normalisation pourra être électrique ;*

10.15(5) Any owner or promoter that wants to put up a retaining wall is obliged to comply with the following provisions: / *Tout propriétaire ou promoteur qui désire édifier un mur de soutènement devra se soumettre aux dispositions suivantes :*

b) the retaining walls are subject to the same provisions relating to the setback; / *les murs de soutènement sont assujettis aux mêmes dispositions relativement aux marges de retrait ;*

c) for security purposes, the height of the retaining walls shall not be more than 1.2 metres. For any construction over 1.2 metres, an overhang of 0.6 metres must be installed; / *à des fins de sécurité, les murs de soutènement ne pourront mesurer plus de 1,2 mètre de hauteur. Pour toute construction supérieure à 1,2 mètre, une avancée à angle droit de 0,6 mètre devra être aménagée ;*

d) any retaining wall measuring more than 1.2 metres high shall be accompanied by a fence of no less than 1.2 metres. / *tout mur de soutènement mesurant plus de 1,2 mètre de hauteur devra être accompagné d'une clôture d'une hauteur minimale de 1,2 mètre ;*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff consulted internally and with the Ministry of Transportation. At the time of writing this report, no comments have been received. / *Le personnel a consulté à l'interne, avec le ministère de transport et avec le ministère d'Environnement.*

Department of Transportation and Infrastructure / Ministère de transports et Infrastructure

The Department recommends a Traffic Impact Study be completed by a qualified Traffic Engineer and that DTI's minimum stopping and turning Sight Distances be met for the access from Route 133. / *Le ministère recommande qu'une étude d'impact sur la circulation soit préparé par un ingénieur de la circulation qualifié et que les les distances minimales de visibilité d'arrêt et de visibilité de virage établie par le ministère de Transport soient respectées pour l'accès sur la Route 133.*

Department of Environment and Local Government / Ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux

Section: Drinking water source protection / Protection des sources d'eau potable

I've reviewed the application and groundwater available data around the property PID 70441886 proposed for rezoning in order to allow restoration of old vehicles and sell onsite. The lot is not located within a protected wellfield or watershed area. / *J'ai examiné la demande et les données disponibles liées aux eaux souterraines entourant la propriété portant le NID 70441886 proposée aux fins de rezonage pour permettre la restauration de vieux véhicules et la vente sur place de ces véhicules. Le lot ne se trouve pas au sein d'un champ de captage protégé ou d'un bassin versant.*

From a drinking water source protection perspective, I have no concern. However, as there are existing private wells in the neighbouring lots the owner must be aware that any oil spill must be contained and cleaned up in compliance with applicable by-law and regulations in order to avoid contamination propagation. / *D'un point de vue lié à la protection des sources d'eau potable, je n'ai aucune préoccupation. Toutefois, comme il y a des puits privés existants sur les lots avoisinants, le propriétaire doit savoir que tout déversement de pétrole brut doit être confiné et nettoyé conformément aux arrêtés et aux règlements applicables afin d'éviter la propagation de la contamination.*

Section: Source and surface water management / Gestion des eaux de source et de surface

No issues from a WAWA perspective. / *Il n'y a aucun problème en ce qui a trait à la modification des*

cours d'eau ou d'une terre humide.

Section: Environmental assessment / Évaluation environnementale

Based on the information provided, the project does not fall under any of the categories listed in Schedule A of the Environmental Impact Assessment (EIA) Regulation, therefore the project does not need to be registered for an EIA review (although it does still need to conform to any other applicable legislation). / *Selon les renseignements fournis, le projet ne fait pas partie des catégories figurant dans l'annexe A du Règlement sur les études d'impact sur l'environnement. Ainsi, le projet n'a pas besoin d'être enregistré en vue de faire l'objet d'une EIE (cela dit, il doit quand même être conforme à toute autre loi applicable).*

Discussion

The applicant wants to rezone the lot for an auto repair garage and a used vehicle sales establishment. The lot has a surface area of approximately 5,158 square metres and is located at 1422 Route 133, at the intersection of Baron Road, in Grand Barachois. This area has a high residential density, but there are also commercial uses and community services nearby on Route 133. The lot is currently vacant, but there are two existing pads on the lot that were formerly used for trailers (see photo). Two accesses were created in the past, one on Route 133 and the other on Baron Road. / *Le requérant souhaite de rezoner le terrain afin d'accommoder un garage de réparation d'automobiles et un établissement de vente de véhicules d'occasion. Le lot, ayant une superficie d'environ 5,158 mètres carrés, est situé au 1422 Route 133, à l'intersection du chemin Baron dans le secteur Grand Barachois. C'est un endroit avec une densité d'usage résidentiel considérable, mais il y a aussi des usages commerciaux et des services communautaires sur la route 133 à proximité du terrain. Le lot est vacant actuellement, mais il existe deux fondations sur le lot qui étaient anciennement utilisées pour les roulottes (voir photo). Deux accès ont été créés dans le passé, un sur la route 133 et l'autre sur le chemin Baron.*

The plan submitted by the applicant shows a building with a surface area of approximately 4,800 square feet that would be used as a mechanic shop and an office. The applicant wants to restore used vehicles in the garage and sell them on site. The applicant has been in communication with staff for several months to find a suitable lot for his business. The applicant wants to set up shop in the region, but a lack of vacant commercial land in the community means a rezoning is required. / *Le plan soumis par le requérant montre un bâtiment avec une superficie d'environ 4,800 pieds carrés qui serait utilisé comme atelier de réparation et bureau. Le requérant désire de faire la restauration des véhicules d'occasions dans le garage et les vendre sur site. Il y a plusieurs mois que le requérant discute avec le personnel pour trouver un terrain pour son commerce. Le requérant veut s'établir dans la région, mais un manque de terrains commerciaux vacants dans la communauté signifie qu'un rezonage est requis.*

According to the policies and proposals related to commercial uses in the Rural plan, most new businesses should be located in nodes, close to existing commercial uses. The land, on Beaubassin East's main arterial road, is located approximately 750 metres east of the Route 133 intersection where there are several commercial and community uses, and approximately 180 metres west of the Job Road intersection, where the Grand-Barachois Hall is located. Within a radius of 500 metres, there are five properties zoned General Commercial and two properties zoned Community Centre. / *D'après les principes et propositions des usages commerciaux dans le plan rural, la plupart des nouveaux commerces doivent se regrouper en noyaux, près des usages commerciaux existants. Le terrain, situé sur l'artère principale de Beaubassin-*

Est, est situé à environ 750 mètres à l'est de l'intersection de la route 133 où plusieurs d'usages commerciaux et services communautaires existent, et à environ 180 mètres à l'ouest de l'intersection avec le chemin Job, où se trouve la salle Grand-Barachois. Dans un rayon de 500 mètres, il y a cinq zones commerce générales et deux zones centres communautaires.

The applicant plans to have up to 15 cars ready to sell on site. Previously, rezoning for similar uses in the community included a restriction on the number of cars that could be sold on the lot. However, the enforcement of this condition is problematic because cars can be easily removed from the site before an inspector can verify if there is an infraction and it may prevent the future expansion of the business. In the event that the business is successful and the applicant wishes to sell more cars than the restriction imposed by Council, an amendment to the conditions of the by-law will be necessary. Staff recommends other types of conditions to limit the nuisances, such as noise, paint odor and aesthetics, associated with the proposed use. / *Le requérant prévoit d'avoir jusqu'à 15 voitures prêtes à vendre sur le site. Anciennement, les rezonages pour des usages similaires dans la communauté ont inclus une limite sur le nombre de voitures qui pourrait être vendu sur le lot. Mais, l'application de cette restriction est problématique, car les voitures peuvent être facilement enlevées avant qu'un inspecteur puisse vérifier si une infraction existe, et cela empêchera l'agrandissement de l'entreprise dans le futur. Dans le cas que l'entreprise est fructueuse et le requérant désire de vendre plus de voitures que la limite imposée par le conseil, une modification aux conditions de l'arrêté sera nécessaire. Le personnel recommande plutôt d'autres sortes de conditions afin de limiter les nuisances associées avec l'usage proposé tel que le bruit, l'odeur de la peinture et les esthétiques.*

The proposed access on Route 133, which uses the existing access, is located on a curve that could lead to insufficient sight lines. The Department of Transportation and Infrastructure has submitted comments that highlight the fact that the access must meet minimum provincial turning and stopping distances. Furthermore, DTI is requesting that a traffic impact study be prepared for the proposal. The applicant will have to meet these requirements to obtain an access permit from DTI, which is required before a building permit can be issued.

L'accès proposé sur la route 133, qui utilise un accès existant, est situé sur une courbe qui pourrait entraîner des lignes de visibilité insuffisante. Le Ministère de transports et infrastructures a soumis des commentaires qui soulignent que l'accès doit rencontrer les distances minimales d'arrêt et de virages. En plus, le Ministère de transport exige une étude d'impact sur la circulation soit préparée pour le site. Le requérant aura besoin de rencontrer ces exigences pour obtenir un permis d'accès du Ministère, qui est requis avant qu'un permis de construction puisse être émis.

In addition, the proposed access runs very close to the property line, and there is no mature greenery or separation between the access and the neighbouring house which is located approximately 12 metres from the property line. Therefore, staff recommends that an opaque fence 2.5 metres high be erected the length of the access between the adjacent property. The fence will minimize the nuisances related to aesthetics and noise. However, according to the regulations associated with the height of an opaque fence in the front yard, the first 15 metres of the property measured from Route 133 are limited to a height of 0.75 metre. Staff does not recommend a fence on this portion of the lot because it will not act as a visual barrier. / *De plus, l'accès proposé passe très proche de la limite de propriété, et il n'y a pas de verdure mature ou de séparation entre la maison avoisinante, située à environ 12 mètres de la limite de propriété, et l'accès. Donc, le personnel recommande qu'une clôture opaque de 2,5 mètres de hauteur soit érigée le long de l'accès entre la propriété adjacente. Une clôture de cette hauteur minimisera les nuisances liées à l'esthétique et au bruit. Cependant, la hauteur d'une clôture opaque dans la cour avant réglementaire, les*

premiers 15 mètres de la propriété mesurée de la route 133, est limitée à 0,75 mètre. Le personnel ne recommande pas une clôture dans cet endroit parce que cela ne va pas fonctionner comme une barrière visuelle.

The applicant also proposes to install lamp posts along the proposed access, close to the neighbouring house. There are existing foundations in the ground to accommodate those posts. To ensure that lighting will not affect the neighbours, the lights should be installed in a manner that directs light away from existing buildings and the street. / *Le requérant propose aussi d'installer des poteaux d'éclairage autour de l'accès proposé, encore à proximité de la maison avoisinante. Il y a des fondations existantes dans la terre pour accommoder les poteaux. Afin d'assurer que l'éclairage n'affectera pas les voisins, les lumières doivent être installées de sorte à diriger la lumière ailleurs que vers les bâtiments existants et la rue.*

Noise and odors are other nuisances related to the proposed use. Therefore, staff recommends that all the work done on vehicles must be done inside the proposed building. This will help minimize the impact the business has on the neighbourhood. / *Le bruit et les odeurs sont des autres nuisances associées avec l'usage proposé. Par conséquent, le personnel recommande que tous les travaux sur les voitures se fassent à l'intérieur du bâtiment proposé. Cela aidera à minimiser l'impact de l'entreprise dans le quartier.*

Finally, used vehicle restoration includes the storage of many different vehicle parts. If the vehicle parts and bodies are randomly stored outside on the property, this will result in a problematic situation in terms of aesthetics, public health (anyone who would walk on the property in would be subject to rusted and jagged edges) and environment (poorly stored parts can cause leaching of hazardous materials). In order to avoid a situation where the lot becomes a junkyard for vehicles, staff recommends that all storage of parts must be contained within the buildings and that the only vehicles allowed to be stored outside are the ones that are ready to be sold. / *Finalemment, la restauration de véhicule d'occasion comprend l'entreposage de beaucoup de différentes pièces de véhicules. Si les pièces de véhicules et les carrosseries de véhicules sont entreposées à l'extérieur dans une façon aléatoire sur la propriété, cela donnera à une situation problématique en termes des esthétiques, de la santé publique, quiconque marcherait sur la propriété dans cette condition serait sujet à des bords rouillés et déchiquetés, et l'environnement, car des pièces mal stockées peuvent provoquer la lixiviation de matières dangereuses. Afin d'éviter une situation où le lot devient un dépotoir de véhicule, le personnel recommande que tout l'entreposage des pièces de véhicules soit limité à l'intérieur des bâtiments, et que les seuls véhicules qui peuvent être entreposés à l'extérieur soient ceux prêts à vendre.*

Legal Authority / Autorité légale

Request for views of advisory committee / Avis du comité consultatif

110(1) Before making a by-law under this Act, a council shall request in writing the written views of the advisory committee or regional service commission on / *Avant de prendre un arrêté en vertu de la présente loi, le conseil demande par écrit au comité consultatif ou à la commission de services régionaux de lui donner son avis écrit :*

(a) a proposed by-law in respect of which the views have not been given previously, and / *sur tout projet d'arrêté relativement auquel aucun avis n'a été donné auparavant;*

(b) a change made in a proposed by-law after the advisory committee or regional service commission has given its views. / *sur tout changement apporté à un projet d'arrêté postérieurement aux avis donnés par le comité consultatif ou la commission de services régionaux.*

110(2) A by-law made under this Act by a council is not valid unless / *Pour que soit valide un arrêté pris en vertu de la présente loi par un conseil, il faut tout à la fois :*

(a) the views mentioned in subsection (1) have been requested, and / *que les avis mentionnés au paragraphe (1) aient fait l'objet d'une demande;*

(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 members of council vote in favour of making the by-law. / *que la majorité des membres du conseil se prononce en faveur de sa prise, si l'arrêté ne donne pas effet aux avis écrits du comité consultatif ou de la commission de services régionaux.*

110(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 on the by-law under subsection (1) within 30 days of the request, or within a longer period as the council may decide. / *Lorsque le comité consultatif ou la commission de services régionaux omet 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 impartir, le projet d'arrêté est réputé avoir reçu son approbation.*

Recommendation / Recommandation

That the Southeast Planning Review and Adjustment Committee recommend to the Beaubassin-East Rural Community Council to APPROVE the rezoning request for the property bearing PID 70441886 from Rural Residential Zone (RR) to General Commercial Zone (GC) to permit an auto repair garage and a used vehicle sales establishment, subject to the following conditions: / *Que le comité de révision de la planification Sud-Est recommande au conseil de la Communauté rurale de Beaubassin-est d'APPROUVER la demande de rezonage sur le terrain portant le NID 70441886 de la zone RR : Résidentielle rurale à la zone CG : Commerce général afin de permettre un garage de réparation d'automobiles et un établissement de vente de véhicules d'occasion sous réserve des conditions suivantes :*

a) That an opaque 2.5 metre high fence be erected the length of the access between the lot bearing lot PID 70441878 in accordance with section 10.15 of the Beaubassin-East Rural Community Rural Plan;/ *Qu'une clôture opaque ayant une hauteur de 2,5 mètres soit érigée le long de l'accès entre l'accès et le lot ayant le NID 70441878 en conformité avec le paragraphe 10.15 du Plan Rural de la Communauté rurale de Beaubassin-est;*

b) That all the work and the storage associated with the use take place inside the building;/ *Que tous les travaux et l'entreposage associé avec l'usage se produisent à l'intérieur du bâtiment;*

c) That the only vehicles parked outside on the lot are those belonging to employees, clients or those that are ready to be sold on the market. All vehicles or vehicle bodies that are not ready to be sold must be stored inside the building; / *Que les seules voitures stationnées à l'extérieur sur le lot sont celles appartenant aux employés, aux clients, et celles qui sont prêtes pour être vendues sur le marché. Tous les voitures ou corps de voitures qui ne sont pas prêts à être vendus doivent être entreposés à l'intérieur du bâtiment;*

d) That the light posts be installed in a way that directs light away from adjacent buildings and streets; / *Que les poteaux utilisés pour l'éclairage doivent être installées de sorte à diriger la lumière ailleurs que vers les bâtiments adjacents et les rues;*

e) That approval from the Department of Transportation and Infrastructure be received before a building permit is issued. / *Que l'approbation du ministère de Transports et Infrastructure soit obtenue avant qu'un permis de construction soit émis.*

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.*