

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, February 28, 2018 / Le mercredi 28 février, 2018

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Text amendment to IL zone / Amendement de texte à la zone IL

File Number/ Numéro du fichier : 17-2128

From / De :



Kirk Brewer
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Joshua Adams
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

By-law / l'arrête

Proposal / Demande

Plan amendment to permit the sale of cars, trailers, marine equipment, recreational vehicles, and construction materials in the Light Industry zone / *Amendement au plan afin de permettre « un terrain de vente d'automobiles, de roulettes, d'équipements marins, de véhicules récréatifs ou de matériaux de construction » comme des usages permis dans la zone IL industries légères.*

Policies / Politiques

2.5 Principles relating to industrial use / *Les principes liés aux usages industriels*

2.5(1) It is the Board's policy to be proactive when it comes to industrial development. / *Le Conseil a pour principe d'être proactif à l'égard du développement industriel.*

2.5(2) It is the Board's policy to exercise diligence when it comes to the location of the different types of industries and the operating conditions to be complied with. / *Le Conseil a pour principe d'être consciencieux à l'égard de l'emplacement des différents types d'industries et des conditions d'exploitation qui devront être respectées.*

2.6 Proposals related to industrial use / *Les propositions liées aux usages industriels*

2.6(1) It is proposed to outline and assess different possible scenarios related to industrial development with the help from local players or a consultant. / *Il est proposé d'énumérer et d'évaluer les différents scénarios possibles en matière d'aménagement industriel avec l'aide des acteurs locaux ou d'un*

consultant.

2.6(2) It is proposed to develop an industrial development strategy which will make it possible to choose the industrial sector's development orientation. / *Il est proposé de développer une stratégie de développement industriel qui permettra de choisir l'orientation en matière d'aménagement du secteur industriel.*

2.6(3) It is proposed that the Village develop design standards to ensure that industries are well integrated in their communities. / *Il est proposé que le Village élabore des normes de design afin de s'assurer que les industries seront bien intégrées dans leur milieu.*

2.6(4) It is proposed to adequately frame the industrial uses according to the strategy developed. / *Il est proposé d'encadrer adéquatement les usages industriels en fonction de la stratégie qui sera développée.*

2.6(5) It is proposed to select the location of industries strategically and to offer guidance in order to foster their sustainability without affecting the quality of life of residents in the sector. / *Il est proposé de choisir l'emplacement des industries stratégiquement et de les encadrer de manière à permettre leur viabilité sans porter atteinte à la qualité de vie des résidents du secteur.*

2.6(6) It is proposed to maintain a transition zone around the industrial sectors. / *Il est proposé de maintenir une zone de transition autour des secteurs industriels.*

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

14.1(1) Lands, buildings, or constructions may not be used for the purposes other than: / *Les terrains, les bâtiments ou les constructions ne peuvent servir qu'aux fins :*

- a)** one or more of the following main uses: / *d'un ou de plusieurs des usages principaux suivants :*
- i.** a warehouse or wholesale business / *un entrepôt ou un commerce de gros,*
 - ii.** a factory, subject to paragraph (2) / *une fabrique, sous réserve du paragraphe (2),*
 - iii.** a manufacturing or processing establishment, subject to paragraph (2) / *manufacture ou un établissement de transformation, sous réserve du paragraphe (2),*
 - iv.** a distribution centre / *un centre de distribution,*
 - v.** a telecommunications centre / *un centre de télécommunications,*
 - vi.** an office or office building / *un bureau ou un immeuble à bureaux.*
 - vii.** a recycling depot subject to paragraph (2) / *un centre ou dépôt de recyclage, sous réserve du paragraphe (2),*

viii. a research and development facility / *une installation de recherche et de développement,*

b) one or more buildings, structures, or uses that are accessory to the main use, building, or structure if this section permits that main use / *d'un ou de plusieurs bâtiments, constructions ou usages accessoires à l'usage principal du terrain, du bâtiment ou de la construction si le présent article permet cet usage principal.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff discussed the proposal internally among planners and development officers / *Le personnel a discuté de la demande à l'interne parmi les urbanistes et agents d'aménagement.*

Discussion

Gilles Landry is the owner of the Landry Mill (2293 Acadie Rd, PID 70366554), which is currently zoned IL - Light Industry. Mr. Landry informed staff that the scale of the mill operations has diminished over the last few years. He would now like to sell cars on the site in order to use the property to its full potential. Vehicle sales are currently permitted in the General Commercial and Central Commercial zones, but not in the Industrial zone. / *M. Gilles Landry est propriétaire du Moulin Landry (2293 ch. Acadie, NID 70366554), qui est présentement zoné IL – industries légères. M. Landry nous indique que l'échelle des opérations du moulin a diminué pendant les dernières années. Il souhaite maintenant de vendre des autos sur site afin d'utiliser le terrain à son plein potentiel. La vente d'autos est permis dans les zone commerce générale et commerce centrale, mais pas dans la zone industries légères.*

Two options were discussed with the applicant: / *Deux options étaient discutées avec le requérant :*

1. Rezone the property to a General Commercial zone, which would permit car sales. While this option would permit the proposed use, a mill is not permitted in the GC zone, so the mill would become a non-conforming use. / *Rezoner la propriété à une zone commerce générale, qui permettra la vente d'automobiles. Bien que cette option permette l'aspect commercial proposé, un moulin n'est pas permis dans cette zone, alors le moulin existant deviendra un usage non conforme.*

2. Amend the Rural plan in order to permit vehicle sales in the IL zone. This option would permit the continued operation of the existing industrial use as well as the proposed commercial use. / *Modifier le plan rural afin de permettre la vente d'autos dans la zone industries légères. Cette option permettra l'exploitation de l'industrie actuelle ainsi que l'aspect commercial proposé.*

Mr. Landry indicated that he would like to continue operating his industrial use while adding the commercial aspect, so it was decided that the second option would better accommodate the proposed project. It should be noted that the amendment will affect all industrially zoned properties, not just Mr. Landry's. However, the industrial zone already permits more intensive uses (factories, smoke houses, distribution centres, etc.), so staff does not expect that vehicle sales will increase the impact on neighbouring properties with regards to noise, smell, traffic, etc. / *M. Landry nous indique qu'il souhaite garder son opération industriel mais d'ajouter la vente d'autos comme commerce supplémentaire, alors*

il était décidé que la deuxième option conviendrait mieux le projet proposé. C'est à noter que cette demande affectera toute zone industrielle, et pas juste la propriété de M. Landry. Cependant, la zone industrielle permet des usages plus intensifs (usines, boucanières, centres de distribution, etc.) alors le personnel ne prévoit pas que la vente d'autos augmentera l'impact de ces propriétés sur le voisinage en ce qui concerne le bruit, odeur, trafic, etc.

Legal Authority / Autorité légale

Section 110 (1) of the Community Planning Act (2018): / *Article 110(1) du Loi sur l'urbanisme (2018):*

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.*

Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee RECOMMEND that Cap-Pelé village council adopt By-law A-005(4) in order to permit vehicle sales in the Light Industrial zone / *Le personnel recommande respectueusement que le comité de révision de la planification Sud-est RECOMMANDE au conseil du village de Cap-Pelé d'adopter l'arrêté A-005(4) afin de permettre la vente de véhicules dans la zone industrie légère.*

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.*