

**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: Text Amendment - Riverside-Albert

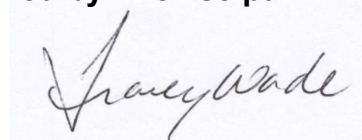
File Number/ Numéro du fichier : 17-312

From / De :



Joshua Adams

Reviewed by / Révisé par :



Tracey Wade
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

same

Landowner / Propriétaire :

Lindsay Butland

Proposal /

Text amendment to the rural plan to add service stations as permitted uses in the Commercial zone with terms and conditions. / *Modification textuelle du plan rural afin d'ajouter les stations service en tant qu'usages permis dans la zone commerciale, sous réserve de certaines conditions.*

Site Information / Information du site

PID / NID:

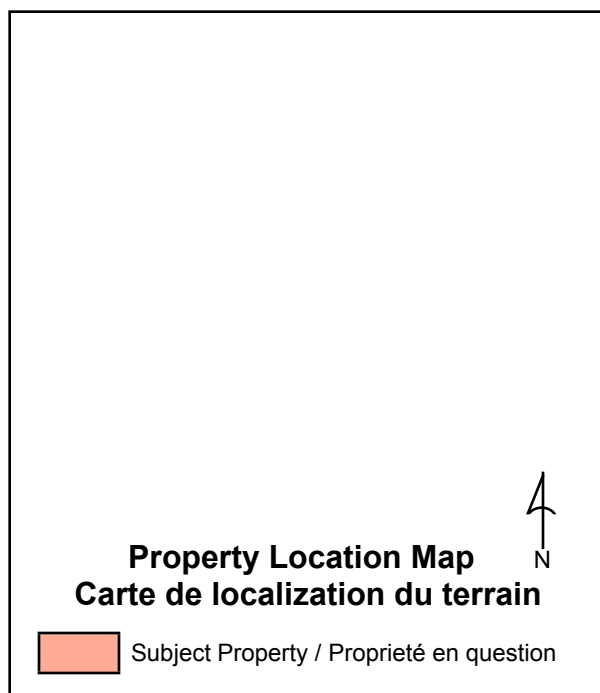
Lot Size / Grandeur du lot:

Location / Endroit :

, Village of Riverside-Albert / Village de Riverside-Albert

Current Use / Usage présent :

Zoning / Zonage :



Future Land Use / Usage futur :

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Municipal Servicing / Services municipaux:

Access-Egress / Accès-Sortie :

Policies / Politiques

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

Section 1: Definitions / Définitions

SERVICE STATION means a building or part of a building used for the retail sale of lubricating oils and gasoline and may include the sale of automobile accessories and the servicing and general repairing of motorised vehicles and may include vehicle washing establishments. / *Une **STATION-SERVICE** représente un bâtiment ou une partie d'un bâtiment qui est utilisé pour la vente au détail d'huile lubrifiante et d'essence, et qui pourrait comprendre la vente d'accessoires d'automobile ainsi que l'entretien et la réparation générale des véhicules à moteur, et elle pourrait également comprendre les installations de lavage des véhicules.*

It is proposed to add service stations to section 4.2.2: / *On propose d'ajouter les stations-service à la section 4.2.2 :*

C Zone Uses subject to Terms and Conditions / Les usages de la zone C sont assujettis à certaines conditions.

4.2.2 Notwithstanding section 4.2.1 and 4.2.3, the use of land, building or structure for any of the following purposes: / *Nonobstant les sections 4.2.1 et 4.2.3, l'usage d'un terrain, d'un bâtiment ou d'une structure aux fins suivantes :*

(j) a service station. / *une station-service.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff consulted internally with development officers. A public consultation will take place in early May. /

Le personnel a consulté les agents de développement à l'interne. Une consultation publique aura lieu au début mai.

Discussion

The Riverside-Albert Rural Plan is the document that governs land uses throughout the village, and has been in place since the late 1990s. Although there is a definition for *service station*, it is currently not permitted in any zone. An application was received by Lindsay Butland for a text amendment in order to permit service stations in the commercial zone, subject to terms and conditions. / *Le plan rural de Riverside-Albert régit les usages de terrain dans le village, et il est en vigueur depuis la fin des années 1990. Bien qu'il y ait une définition liée aux stations service, ces dernières ne sont pas permises dans les zones à l'heure actuelle. On a reçu une demande de Lindsay Butland à propos d'une modification textuelle visant à permettre les stations service dans la zone commerciale, sous réserve de certaines conditions.*

It is unclear why service stations are not permitted in the plan, as there is already one in operation (Wilson's) in the village along Route 114. It is currently a legal non-conforming use. This text amendment will not only bring the existing service station into conformance with the By-Law, it will also allow new service stations to open in commercial zones. Given that service stations may cause nuisances in terms of traffic, noise, and odour, staff proposes that service stations be allowed in commercial zones subject to terms and conditions. / *Il n'est pas précisé pourquoi les stations-service ne sont pas permises en vertu du plan, car il existe déjà une station service Wilson's qui est exploitée dans le village, le long de la route 114. À l'heure actuelle, cela représente un usage non conforme permis. En plus de rendre la station-service existante conforme à l'arrêté, cette modification textuelle permettra également l'ouverture de nouvelles stations service dans les zones commerciales. Comme les stations service pourraient engendrer des nuisances en ce qui a trait à la circulation, au bruit et aux odeurs, le personnel propose de permettre les stations service dans les zones commerciales sous réserve de certaines conditions.*

From a land use perspective, it is good practice to allow service stations in a commercial zone throughout the village, especially along high-traffic areas like Route 114. Route 114 is a heavily used tourist route that does not currently have many services, especially between Hillsborough and Alma. Allowing the opportunity for more service stations along this route is beneficial to local residents and seasonal travellers alike. / *Du point de vue de l'usage du terrain, il est préférable de permettre les stations service dans les zones commerciales à travers le village, en particulier dans des secteurs à haute circulation comme la route 114. Cette route est souvent empruntée par les touristes et elle n'est pas dotée de beaucoup de services, surtout entre Hillsborough et Alma. Le fait de permettre la possibilité d'un plus grand nombre de stations service le long de cette route serait avantageux pour les résidents locaux et les voyageurs saisonniers.*

Legal Authority / Autorité légale

Community Planning Act

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 consultatif 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 consultatif 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 Planning Review and Adjustment Committee recommend to Riverside-Albert's Council to accept the proposed text amendment. / *Le personnel recommande que le Comité de révision de la planification recommande au Conseil de Riverside-Albert d'accepter la modification textuelle proposée.*

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.*