

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /  
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**  
Wednesday, April 26, 2017 / Le mercredi 26 avril, 2017

**Staff Report / Rapport du personnel**

**Subject / Objet :** Conditional Use / Usages Conditionnel

**File number / Numéro du fichier :** 17-333


**From / De :**



Kirk Brewer

Planner / Urbaniste

**Reviewed by / Révisé par :**



Lori Bickford

Planner / Urbaniste

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requérant :**

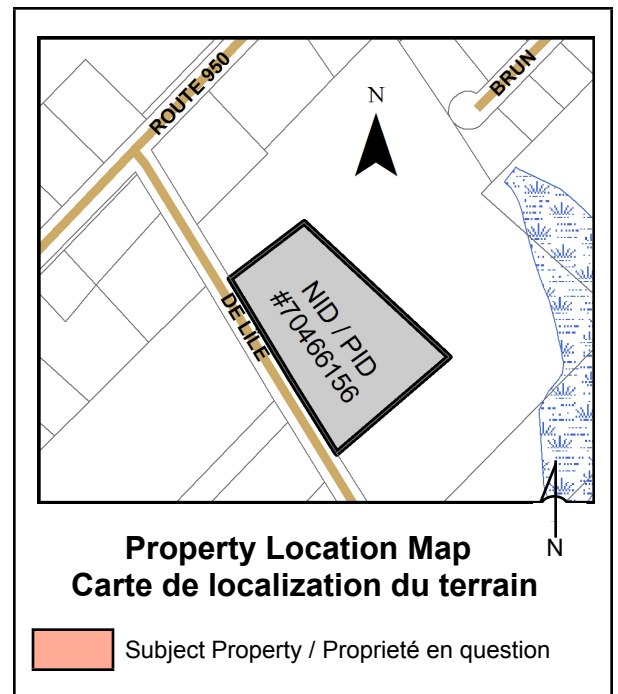
Daniel Melanson DCM Home Builder

**Landowner / Propriétaire :**

Daniel Melanson Poissonnerie Thadee & Alverie

**Proposal / Demande :**

To permit an expansion to an existing fish processing and storage plant and a detached 400 square foot office building associated with the sale of fishing products. / *Permettre l'agrandissement d'une installation existante de transformation du poisson et d'entreposage ainsi qu'un bâtiment de bureaux isolé de 400 pieds carrés lié à la vente des produits de la pêche.*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 70466156

**Lot Size / Grandeur du lot:** 1.54 hectares

**Location / Endroit :**

CH DE L'ILE RD , Communauté Rurale Beaubassin-Est

**Current Use / Usage présent :**

Industrial

**Zoning / Zonage :**

P

**Future Land Use Designation / Désignation de l'utilisation future du sol :**

Not applicable / Pas applicable

**Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :**

Vacant, residential, industrial

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

N/A

**Access-Egress / Accès/Sortie :**

Chemin de l'Île

## **Policies / Politiques**

### **D) Industrial Uses / Usages industriels**

#### *Policy / Principe*

It is the policy of the community to promote industrial uses that are related to both traditional and non-traditional sectors. / *La communauté a pour principe de stimuler les usages industriels qui sont liés aux secteurs traditionnels ainsi que ceux des secteurs non traditionnels.*

#### *Proposals / Propositions*

It is proposed that industrial uses be encouraged to expand without diminishing the quality of life of residents. / *Il est proposé d'encourager les usages industriels à prendre de l'expansion sans pour autant porter atteinte à la qualité de vie des résidents.*

### **K) Agriculture / Silviculture and Fishing / Usages agricoles-sylvicoles et de pêche**

#### *Policy / Principe*

It is the policy of the community to maintain and promote primary and secondary activities related to agriculture, silviculture and fishing in a manner that is consistent with other stated objectives and proposals. / *La communauté a pour principe de maintenir et de promouvoir les activités primaires et secondaires liées à l'agriculture, à la sylviculture et à la pêche, d'une manière qui soit compatible avec les autres objectifs et les propositions énoncées.*

#### *Proposals / Propositions*

Il est proposé de travailler étroitement avec les agriculteurs, les pêcheurs et les ouvriers de l'industrie forestière afin d'assurer suffisamment d'espace pour ce type d'activité sans nuire à la qualité de vie ou à l'environnement. / *It is proposed that the community work closely with farmers, fishermen, and forest workers to ensure sufficient space for this type of activity without diminishing the quality of life or harming the environment.*

It is proposed that aquacultural activities be appropriately supervised to allow the expansion of this industry while protecting the quality of life of residents through close cooperation with the Department of Agriculture, Fisheries, and Aquaculture / *Il est proposé d'encadrer adéquatement les activités aquacoles afin de permettre l'essor de cette industrie tout en protégeant la qualité de vie des résidents en travaillant en étroite collaboration avec le ministère de l'Agriculture et de l'Aquaculture.*

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

Port Zone:

### **P Zone - Ports / Zone P - Portuaire**

**8.3(1)** Land, buildings, and 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 following main uses: / *d'un ou plusieurs des usages principaux suivants :*

(i) a seafood processing and storage plant subject to Commission approval under section 34(4)(c) of the Act, / *établissement de transformation et d'entreposage de produits de mer sous approbation de la Commission en vertu de l'alinéa 34(4)c) de la Loi ;*

(iii) a fishing products retail outlet subject to Commission approval under section 34(4)(c) of the Act / *établissement de vente de produits de pêche sous approbation de la Commission en vertu de l'alinéa 34(4)c) de la Loi*

## **Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes**

Staff consulted with the applicant and internally among development officers, building inspectors, and planners / *Le personnel a consulté le demandeur et il a consulté les agents de développement, les inspecteurs de bâtiments et les planificateurs à l'interne.*

## **Discussion**

The existing fish processing plant belonging to Poissonnerie Thadée & Alverie has been in operation on this site for decades. The applicant is seeking to enlarge one of the existing warehouses and build a small detached office building for two employees associated with the company's administrative needs. / *L'installation existante de transformation du poisson appartient à la Poissonnerie Thadée & Alverie, et elle est exploitée sur ce site depuis plusieurs décennies. Le demandeur cherche à agrandir un des entrepôts existants et à construire un petit bâtiment de bureaux isolé pour les deux employés qui comblent les besoins administratifs de l'entreprise.*

Each of these uses is permitted in the Port zone subject to terms and conditions imposed by the Commission. This oversight is to ensure new industrial fishery operations do not create any public safety or nuisance issues related to increased noise, smell, etc. / *Ces deux usages sont permis dans la zone portuaire sous réserve de certaines conditions imposées par la Commission. Ce contrôle sert à faire en sorte que les nouvelles opérations de pêche industrielles n'entraînent pas de problèmes liés à la sécurité publique ou aux nuisances en ce qui a trait au bruit, aux odeurs, etc.*

Given that the business has been operating in this area for years, neither of the proposed expansions create a significant concern related to impact on neighbours. The warehouse expansion is occurring behind the existing building so there will be no visible impact, and the scale and impact of the office use in relation to the rest of the operation is negligible. / *Étant donné que l'entreprise est exploitée dans ce secteur depuis de nombreuses années, les deux agrandissements proposés ne causent pas de préoccupation importante en matière de répercussions sur les voisins. L'agrandissement de l'entrepôt est construit derrière le bâtiment existant; par conséquent, il n'y aura aucune incidence sur la visibilité. De plus, l'ampleur et les répercussions de l'usage de bureau par rapport au reste de l'exploitation sont minimes.*

## **Public Notice / Avis public**

Notice was sent to surrounding property owners within 100 metres of the subject property. / *Un avis a été envoyé aux propriétaires des lots dans un rayon de 100 metres autour du lot concerné.*

## **Legal Authority / Autorité légale**

The Community Planning Act allows Council to permit certain uses, subject to conditions imposed by the Planning Review and Advisory Committee, within the Zoning By-law: / *La Loi sur l'urbanisme permet au Conseil de permettre certaines utilisations, sous réserve des conditions imposées par le Comité de révision de la planification, dans l'arrêté de zonage:*

**34(4)** In prescribing the purposes for which land, buildings and structures in any zone may be used, a zoning bylaw may... / *En prescrivant les fins auxquelles des terrains, bâtiments et constructions dans une zone quelconque peuvent être affectés, un arrêté de zonage peut...*

(c) prescribe particular purposes therefor / *désigner les fins particulières*

(i) in respect of which the advisory committee or commission, subject to subsection (5), may impose terms and conditions, and / *pour lesquelles le comité consultatif ou la commission peut, sous réserve du*

*paragraphe (5), imposer des conditions, et*

**(ii)** that may be prohibited by the advisory committee or commission where compliance with terms and conditions imposed under subparagraph (i) cannot reasonably be expected. / *qui peuvent être interdites par le comité consultatif ou la commission lorsqu'on ne peut raisonnablement s'attendre à ce qu'il soit satisfait aux conditions prescrites en vertu du sous-alinéa (i).*

**34(5)** Terms and conditions imposed under paragraph (4)(c) shall be limited to those considered necessary the advisory committee or commission to protect / *Les modalités et conditions imposées en application de l'alinéa (4)c) doivent se limiter à celles que le comité consultatif ou la commission juge nécessaires pour protéger*

**(a)** properties within the zone or in abutting zones, or / *les propriétés à l'intérieur de la zone ou dans des zones attenantes, ou*

**(b)** the health, safety and welfare of the general public. / *la santé, la sécurité et le bien-être du public en général.*

### **Recommendation / Recommandation**

Staff respectfully recommends that the Southeast Planning and Adjustment Committee **APPROVE** the expansion to the existing fish processing and storage plant and a detached 400 square foot office building associated with the sale of fishing products without conditions. / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud Est **APPROUVE** l'agrandissement de l'installation de transformation du poisson et d'entreposage ainsi qu'un bâtiment de bureaux isolé de 400 pieds carrés lié à la vente de produits de la pêche sans imposer de conditions.*

**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.*