

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

**Staff Report / Rapport du personnel**

**Subject / Objet:** Rezoning - A to C1

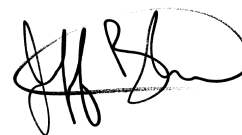
**File Number/ Numéro du fichier :** 18-1320

**From / De :**



Kirk Brewer  
Planner / Urbaniste

**Reviewed by / Révisé par :**



Jeff Boudreau  
Development Officer / Agent d'aménagement

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requéant :**

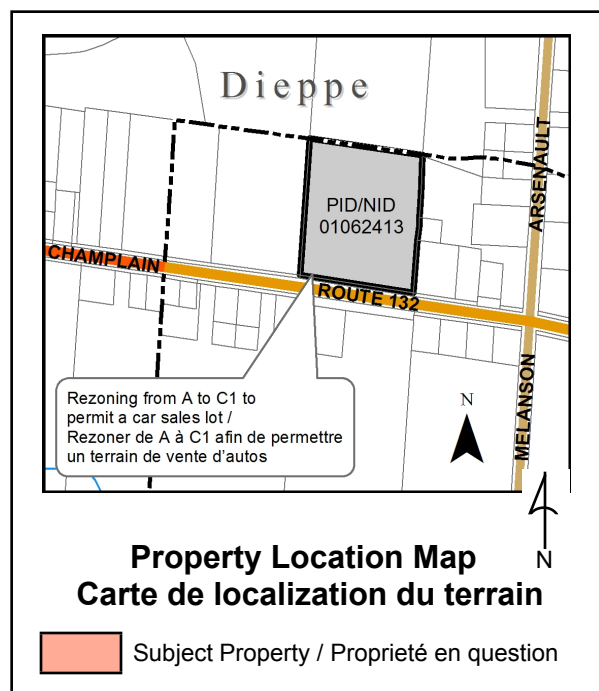
same

**Landowner / Propriétaire :**

Jason Melanson

**Proposal /**

Rezone from A - Agriculture to C1 - Commercial Retail in order to permit an automobile sales lot. / *Rezoner de la zone agricole (A) à la zone commerciale (C1) en vue de permettre un terrain de vente d'automobiles.*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 01062413

**Lot Size / Grandeur du lot:** ~7 acres

**Location / Endroit :**

2305 Route 132, LSD Moncton

**Current Use / Usage présent :**

Car Sales / Vente d'autos

**Zoning / Zonage :**

A

**Future Land Use / Usage futur :**

NA

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

Residential, commercial/industrial, vacant / *Résidentiel, commercia/industriel, vacant*

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

NA

**Access-Egress / Accès-Sortie :**

Route 132

**Policies / Politiques**

It is a policy to control the type and location of commercial or industrial developments within the area of the Regulation by considering potential impacts on surrounding lands. / *En principe, il faut contrôler le type et l'emplacement des aménagements commerciaux ou industriels à l'intérieur du secteur visé par le règlement en tenant compte des impacts possibles sur les terrains avoisinants.*

It is proposed to control aspects of commercial development, such as parking, access, landscaping and screening protection to nearby residential uses, by providing a safe and acceptable setting / *Il est proposé de contrôler les aspects du développement commercial comme le stationnement, l'accès, l'aménagement paysager et la protection des usages résidentiels à proximité, en créant un milieu sécuritaire et acceptable.*

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

**28(1)** In a C1 zone, any land, building or structure may be used for the purposes of, and for no other purpose than... / *Les terrains, bâtiments ou constructions d'une zone C1 ne peuvent servir qu'aux fins...*

**(ii)** an automobile sales room or sales lot / *une salle ou un terrain de montre d'automobiles en vue de la vente*

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

**Dieppe Fire Department / Service d'incendie de Dieppe -**

“No concerns from our end.” / *«Aucune préoccupations de notre côté.»*

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

“The applicant will require an Access Permit due to the change in use of this access. This will be contingent on the Sight Distances meeting our standards.” / « *Le demandeur aura besoin d'un permis d'accès en raison des changements liés à l'usage de cette voie d'accès. Ce permis sera délivré si les distances de visibilité sont conformes à nos normes.* »

**Department of Environment / Ministère de l'Environnement**

EIA Branch / Direction de l'EIE -

“The proposed activity on the lot in question (an automobile sales lot) does not fall under any of the categories of Schedule A of the *Environmental Impact Assessment (EIA) Regulation*, and there are no regulated wetlands within 30 m of the lot, therefore the proposed project does not need to be registered for an EIA review.” / « *L'activité proposée sur le lot en question (un terrain de vente d'automobiles) ne fait pas partie des catégories de l'Annexe A du Règlement sur les études d'impact sur l'environnement (EIE), et aucune terre humide réglementée ne se trouve à moins de 30 mètres du lot. Par conséquent, le projet proposé n'a pas besoin d'être enregistré en vue de faire l'objet d'un examen de l'EIE.* »

Source and Surface Water / Eau de source et eau de surface -

“I have reviewed the attached documents, and I have no concerns regarding this rezoning from a wellfield perspective.” / « *J'ai examiné les documents ci-joints, et je n'ai aucune préoccupation par rapport à ce rezonage en ce qui a trait aux champs de captage.* »

Water well and Watershed Protection / Protection des puits d'eau et des bassins hydrographiques -

“PID outside of any protected watershed.” / « *La propriété portant ce NID ne se trouve pas sur un bassin hydrographique protégé.* »

Air and Water Sciences / Sciences de l'air et de l'eau -

“The Air Science Section has not comment from an air quality perspective.” / « *La direction des Sciences de l'air n'a aucun commentaire en ce qui a trait à la qualité de l'air.* »

**Department of Agriculture, Aquaculture and Fisheries / Ministère de l'Agriculture, de l'Aquaculture et des Pêches -**

“I have discussed this with regional Agriculture staff and they have not identified concerns with regards to agriculture.” / « *J'ai discuté de la situation avec le personnel régional de l'Agriculture, et il n'a pas ciblé de préoccupation par rapport à l'agriculture.* »

**Discussion**

The applicant is applying to rezone his property at 2305 Route 132, Greater Lakeburn, from Agriculture - A Zone to Commercial Retail – C1 Zone. The rezoning is being requested to permit a vehicle sales lot, and to convert an existing accessory building to office space to support the main use. Though the applicant initially began the car sales business without the benefit of a permit, the commercial operation has ceased pending approval of the current rezoning. / *Le demandeur souhaite faire rezoner sa propriété située au 2305, Route 132, à Greater Lakeburn, de la zone agricole (A) à la zone commerciale (C1). Le rezonage est demandé afin de permettre un terrain de vente d'automobiles et de convertir un bâtiment annexe*

*existant en bureau en vue de soutenir l'usage principal. Bien que le demandeur ait entamé l'exploitation de l'entreprise de vente d'automobiles sans obtenir de permis, l'opération commerciale a cessé ses activités en attendant l'approbation du rezonage actuel.*

The Lakeburn area of Moncton LSD is a small unincorporated territory located on the fringe of the City of Dieppe. The rear part of the subject property falls within Dieppe municipal boundaries, so only the part of the property in the LSD is being rezoned. The proximity of the Roméo Leblanc International Airport and Moncton Flight College have led to a ribbon of commercial-industrial type buildings along Route 132, which is an extension of Dieppe's Champlain Street. Furthermore, there are several commercial/industrial properties within Dieppe city limits on the nearby Arsenault Street. Route 132 is the primary local connector road between Dieppe and Scoudouc and is well traveled. The proposed use is not expected to generate a significant amount of additional traffic. However, an access permit for the change of use will be required by the Department of Transportation subject to their sight distance requirements before a development permit is issued. / *Le DSL de Lakeburn de Moncton est un petit territoire non constitué en municipalité qui se trouve en périphérie de la ville de Dieppe. Comme la partie arrière de la propriété en question se trouve au sein des limites municipales de Dieppe, seule la partie de la propriété située dans le DSL a besoin d'être rezonée. La proximité de l'Aéroport international Roméo Leblanc et du Moncton Flight College ont entraîné l'établissement d'un éventail de bâtiments de types commerciaux industriels le long de la Route 132, qui constitue une prolongation de la rue Champlain de Dieppe. En outre, plusieurs propriétés commerciales industrielles de la rue Arsenault se trouvent au sein des limites de la ville de Dieppe. La Route 132 est la route de connexion locale principale reliant Dieppe et Scoudouc, et elle est assez achalandée. L'usage proposé ne devrait pas augmenter la circulation de façon considérable. Toutefois, le ministère des Transports exige un permis d'accès pour le changement d'usage à condition que les exigences en matière de distance de visibilité soient respectées avant la délivrance d'un permis de développement.*

There are approximately a dozen residential properties within 100m of the subject property. The applicant will need to pave the part of the parking lot to be used for commercial purposes, which will respond to any concerns regarding dust/gravel disturbance, and all lighting will need to be directed away from adjacent properties. The Greater Moncton Rural Plan requires that when a commercial property abuts a residential property, a fence must be installed between the two for visual screening. In this particular case, the property's next door neighbour has expressed that he would prefer not to have a fence installed on the property. As this property owner is the only one affected by this particular zoning provision, staff is comfortable removing this condition. A fence may voluntarily be erected on either property in the future, but it will not be required. / *Il y a environ une douzaine de propriétés résidentielles à moins de 100 mètres de la propriété en question. Le demandeur devra faire asphalté la partie du stationnement utilisée à des fins commerciale, ce qui réglera les problèmes liés à la poussière et au gravier, et l'éclairage devra être orienté à l'écart des propriétés adjacentes. En vertu du plan rural du Grand Moncton, lorsqu'une propriété commerciale jouxte une propriété résidentielle, il faut installer une clôture entre les deux propriétés à titre d'écran visuel. Dans la présente situation, le propriétaire voisin du lot a indiqué qu'il préférerait ne pas avoir de clôture sur la propriété. Comme ce propriétaire foncier est le seul propriétaire touché par cette disposition précise en matière de zonage, le personnel est d'accord de retirer cette condition. Il est possible d'ériger une clôture sur une des deux propriétés à l'avenir, mais cela ne constitue pas une exigence requise.*

## **Legal Authority / Autorité légale**

The Planning Review and Adjustment Committee receive their authority to make their views regarding a by-law under the Community Planning Act through the following sections of the Community Planning Act: / *Le Comité de révision de la planification reçoit l'autorité d'émettre leur point de vue au sujet d'un arrêté sous la Loi sur l'urbanisme par l'entremise des sections suivantes de la Loi sur l'urbanisme :*

### **“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, / *sur tout projet d'arrêté relativement auquel aucun avis n'a été donné auparavant; ...”*

## **Recommendation / Recommandation**

Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee **recommend** that the Minister of Environment and Local Government adopt Ministerial Regulation 18-MON-019-36 subject to the following conditions / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du sud-est **recommande** au Ministre de l'Environnement et gouvernements locaux l'adoption du Règlement ministériel 18-MON-019-36 sujet aux conditions suivantes:*

1. that building and development permits be obtained from the Southeast Regional Service Commission upon registration of this regulation / *que les permis de construction et aménagement soient obtenus de la Commission de services régionaux Sud-est au moment de l'enregistrement de ce règlement;*
2. that prior to issuance of a development permit, an access and/or change of use permit be obtained from the Department of Transportation and Infrastructure / *qu'avant l'émission d'un permis d'aménagement, un permis d'accès et/ou changement d'usage soit obtenu du Ministère des Transports et infrastructures;*
3. that all driveways and off-street parking be paved as per Schedule AE-2 in accordance with section 28(2) of the Greater Moncton Planning Area Rural Plan Regulation within one year of registration of this regulation / *que la surface de l'entrée et du stationnement hors-rue est recouverte tel que démontré sur l'annexe AE-2 sujet à l'article 28(2) du Règlement du plan rural du secteur d'aménagement du Grand Moncton dans un délai d'un an de l'enregistrement de ce règlement;*
4. that subject to section 28(3) of the , all yard lighting shall be directed inwardly toward the subject lot / *que sujet à l'article 28(3) du Règlement du plan rural du secteur d'aménagement du Grand Moncton, toute lumière devra être dirigée vers l'intérieur du lot en question;*

5. that notwithstanding section 28(5) of the Greater Moncton Planning Area Rural Plan Regulation, no fence shall be required between the subject property and adjacent PID 00946871/ *que nonobstant l'article 28(5) du Règlement du plan rural du secteur d'aménagement du Grand Moncton*, une clôture ne sera pas obligée entre la propriété en question et le propriété adjacente NID 00946871;

6. that the permitted uses be confined to the following /*que seuls les usages suivants soient permis* :

- i. A single unit dwelling / *une maison unifamiliale*;
- ii. An automobile sales lot / *un terrain de vente d'automobiles*;
- iii. An office / *un bureau*; et
- iv. Accessory buildings, or accessory structures / *des bâtiments ou des constructions accessoires*

**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.