

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

Wednesday, June 13, 2018 / Le mercredi 13 juin, 2018

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Rezoning de RR à CG

File Number/ Numéro du fichier : 18-276

From / De :



Joshua Adams
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Kirk Brewer
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

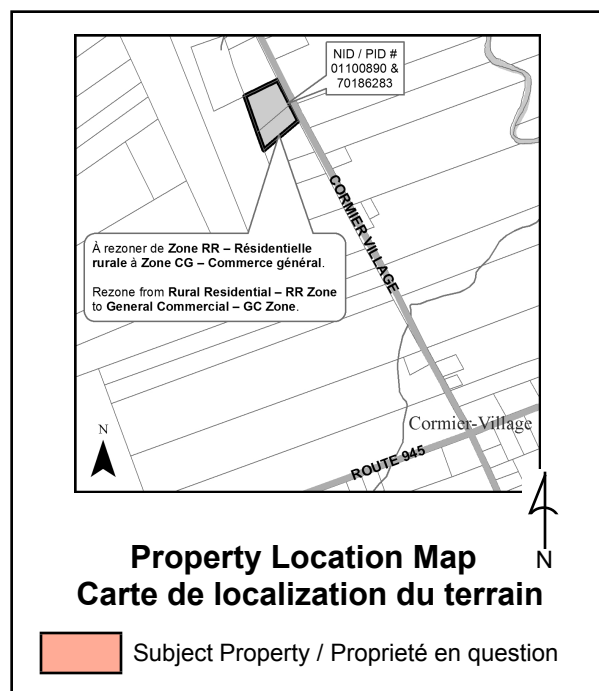
same

Landowner / Propriétaire :

Leonard Gallant

Proposal /

Rezone from Rural Residential to General Commercial to permit an existing landscaping business. / *Rezonage de la zone Résidentielle Rurale à la zone Commerce général afin d'accueillir un commerce paysager existant.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70186283, 01100890

Lot Size / Grandeur du lot: 1.41 hectares, 0.872 hectares

Location / Endroit :

Cormier Village, Communauté Rurale Beaubassin-Est

Current Use / Usage présent :

Commerciale

Zoning / Zonage :

RR

Future Land Use / Usage futur :

N/A

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

RR, DR

Municipal Servicing / Services municipaux:

Aucun

Access-Egress / Accès-Sortie :

chemin Cormier Village

Policies / Politiques

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.*

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

GC Zone – General Commercial / Zone CG - Zone 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 :*

xxi. a landscaping business; / *un commerce paysager;*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff discussed internally, with the Ministry of Transport and Infrastructure and the Ministry of

Environment and Local Government. / *Le personnel a discuté à l'interne, avec le Ministère de Transports et infrastructure et avec le Ministère d'Environnement et gouvernements locaux.*

Minister of Transport / Ministère de transport:

The Department would request that sight distances be verified by a qualified consulting engineer or New Brunswick Land Surveyor and the property owner apply for an access permit from our District office in Moncton.

We have no other concerns regarding the rezoning of these lots. / *Le ministère demande que les distances de visibilité soient vérifiées par un ingénieur consultant qualifié ou un Arpenteur-Géomètres du Nouveau-Brunswick et que le propriétaire applique pour un permis d'accès de notre bureau de district à Moncton. Nous n'avons aucune autre préoccupation concernant le rezonage de ces lots.*

Minister of Environment / Ministère de l'environnement

Managing of source and surface water / Gestions des eaux de source et de surface:

No comment / *Aucun commentaire*

Discussion

M. Gallant possède le commerce paysager « Seaside Landscaping Ltd. » sur le chemin Cormier Village. D'après le requérant, le commerce est établi sur le terrain il y a 32 ans, et la CSRSE a une archive d'un permis de construction sur le terrain qui date de 1987. Cela date avant que le zonage ait été apporté dans le secteur, ce qui veut dire que l'entreprise a des droits de non-conformités – l'usage peut continuer sur le terrain, mais la CSRSE ne peut pas émettre un permis de construction pour un bâtiment associé avec l'entreprise. Puisque le requérant cherche à faire une allonge à un bâtiment existant, un rezonage à une zone commerciale est requis pour accommoder l'agrandissement. / *M. Gallant owns the landscape business "Seaside Landscaping Ltd." on Cormier Village street. According to the applicant, the business was established on the land 32 years ago, and the SERSC has an archived construction permit on the land that dates to 1987. It predates the bringing of the zoning to the sector, which means that the company has non-conformity rights – the usage can continue on the land, but the SERSC cannot issue a construction permit for a building associated with the company. Since the applicant is looking to add an expansion to an existing building, a rezoning of a commercial zone is required to accommodate the expansion.*

Les terrains sont situés sur le chemin Cormier Village, et ils ont une superficie totale d'environ 5,6 acres. L'usage est caché de la rue par un tampon d'arbres et il y a peu d'usage résidentiel aux alentours. Tandis que cet usage est établi dans le secteur depuis 1987, un rezonage pour simplement permettre l'usage existant n'aura pas d'impact considérable sur le voisinage. / *The properties are located on Cormier Village street, and they have a total surface of around 5.6 acres. The usage is hidden from the street by a treed buffer and there is limited residential usage nearby. While this usage has been established in the sector since 1987, a rezoning simply to allow existing usage will have no considerable impact on the neighborhood.*

Bien que le commerce paysager est existant, cela ne signifie pas que c'est un endroit souhaitable pour n'importe quel usage commercial. Donc le personnel recommande de limiter l'usage commercial sur le site à un commerce paysager. Le requérant a également exprimé son intérêt pour la construction d'une maison

sur l'un des lots à l'avenir. Étant donné que les propriétés sont actuellement situées dans la zone résidentielle rurale où les bâtiments résidentiels sont déjà permis, le personnel recommande que ces usages soient permis sur le site aussi. / *Although the landscaping business exists, this does not mean that it is in a desirable location for any commercial usage. Therefore, staff recommends limiting commercial usage on site to the landscaping business. The applicant also expressed his interest to construct a house on one of the lots in the future. Since the land owners are presently located in the rural residential zone where residential buildings are already allowed, staff recommends to also allow this usage on site.*

Le personnel a communiqué la demande avec le ministère de Transports et infrastructure. Le ministère veut que les distances de visibilité de virage soient vérifiées par un ingénieur ou un arpenteur et que le requérant obtienne un permis d'accès. Le personnel recommande que le demandeur obtienne le permis d'accès avant l'émission d'un permis d'aménagement ou de construction. De plus, le personnel a envoyé la demande pour commentaire au ministère de l'Environnement et gouvernements locaux, mais aucun commentaire n'a été reçu. / *Staff reported the request with the Department of Transportation and Infrastructure. The department wants the turn sight distances to be verified by an engineer or a surveyor, and that the applicant obtains an access permit. Staff recommends that the applicant obtains his access permit before issuing a planning or construction permit. Furthermore, staff sent the request for comments to the Department of Environment and Local Government, but no comments were received.*

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 recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee **RECOMMENDS** to the Beaubassin-East Rural Community Council to **APPROVE** the rezoning request of PID 70186283 and 01100890 from rural residential zone to regular trading zone according the municipal By-Law 09-1QQ with the following conditions: / *Le personnel recommande que le comité de révision de la planification Sud-Est **RECOMMANDE** au conseil de la communauté rurale Beaubassin-est D'APPROUVER la demande de rezonage des propriétés portant les NID 70186283 et 01100890 de la zone résidentielle*

rurale à la zone commerce général telle que l'arrêté municipal 09-1QQ avec les conditions suivantes :

a) That the allowed usages be limited to: / *Que les usages permis soient limités à :*

i. A single-family dwelling, / *Une habitation unifamiliale;*

ii. A two-family dwelling / *Une habitation bi familiale;*

iii. A landscaping business; / *Un commerce paysager;*

b) That an access permit be obtained from the Department of Transportation and Infrastructure before issuing a Planning and/or Construction Permit. / *Qu'un permis d'accès soit obtenu par le Ministère de transports et infrastructures avant l'émission d'un permis d'aménagement et/ou construction.*

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.*