

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

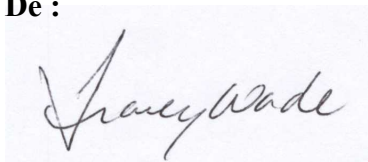
Wednesday, October 10, 2018 / Le mercredi 10 octobre, 2018

**Staff Report / Rapport du personnel**

**Subject / Objet:** Rezoning 19 Kierstead Road, Lower Coverdale, PID 00641431

**File Number/ Numéro du fichier :** 18-313

**From / De :**



Tracey Wade  
Planner / Urbaniste

**Reviewed by / Révisé par :**



Kirk Brewer  
Planner / Urbaniste

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requéant :**

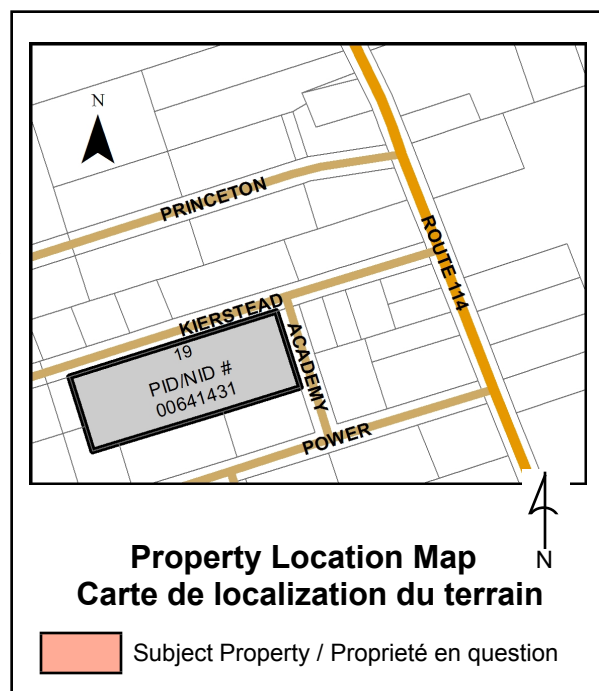
same

**Landowner / Propriétaire :**

Jeffery Tingley

**Proposal /**

To rezone the subject property from R1 to C1 to permit a wedding and event venue (in conjunction with a residence and bed & breakfast). / *Rezoner la propriété en question de la zone R1 à la zone C1 en vue de permettre un lieu de célébration de mariages et d'événements (conjointement à une résidence et à un gîte touristique).*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 00641431

**Lot Size / Grandeur du lot:** 1.2 ha

**Location / Endroit :**

19 Keirstead Road, LSD Coverdale

**Current Use / Usage présent :**

R1

**Zoning / Zonage :**

R1

**Future Land Use / Usage futur :**

N/A

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

Residential

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

N/A

**Access-Egress / Accès-Sortie :**

Kierstead Rd

**Policies / Politiques**

**Section 7** of the Regulation states: / **L'Article 7** du Règlement indique :

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.*

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

Permitted uses in the Commercial-Retail – C1 Zone / *Usages permis dans la Zone C2 - commerciale et ventes au détail:*

**28(2)** in a C1 zone, any land, building or structure may be used for the purposes of, and for no other purpose than / *Les terrains, bâtiment ou constructions d'une zone C1 ne peuvent servir qu'aux fins,*

**a)** subject to section 38, one or more of the following main uses/ *sous réserve de l'article 38, d'un ou plus des usages principaux suivants: :*

**(i)** subject to sections 26 and 27, respectively, a use permitted in an R1 or R2 Zone / *sous réserve des articles 26 et 27 respectivement, tout usage principal permis dans une zone R1 ou R2*

**(vi)** an entertainment or recreation use / *un lieu de divertissement ou un usage récréatif;*

**(vii)** a premises licensed for the sale of alcohol / *un établissement titulaire d'un permis d'alcool*

**(x)** an office / *un bureau;*

**b)** any accessory building, accessory structure, or accessory use / *d'un bâtiment, d'une construction ou*

*d'un usage accessoire.*

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

No issues on regulatory side for the proposed change in use. The Departments of Transportation and Infrastructure and Environment and Local Government agencies generally had no issues with regard to the proposed change in zoning from school to event venue. / *Il n'y a aucun problème de réglementation lié au changement proposé de l'usage. En général, le ministère des Transports et de l'Infrastructure et le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux n'ont aucune préoccupation en ce qui a trait au changement proposé en matière de zonage d'une école à un lieu de célébration d'événements.*

Specifically with regard to an Environmental Impact Assessment, the proponent provided the EIA branch with information to help make a determination on if the proposed use would have to submit to an EIA. Ultimately, it was determined by departmental staff that this project does NOT need to be registered for EIA review. / *En ce qui concerne tout particulièrement une étude d'impact sur l'environnement, le demandeur a fourni à la Direction d'EIE des renseignements visant à l'aider à déterminer si l'usage proposé doit être assujéti à une EIE. En fin de compte, le personnel ministériel a déterminé que ce projet n'a PAS besoin d'être enregistré en vue de subir un examen d'EIE.*

### **Discussion**

*The Greater Moncton Planning Area Rural Plan Regulation - Community Planning Act provides flexibility to deal with the range of uses that are typical of rural development. The rural plan provides the opportunity to address various types of land uses through the rezoning process since there is no intention to concentrate development – commercial or industrial - in particular areas. / Règlement du plan rural en matière de planification du Grand Moncton – La Loi sur l'urbanisme offre la flexibilité nécessaire pour gérer les différents usages typiques d'un développement rural. Comme on ne prévoit pas concentrer le développement (commercial ou industriel) dans un secteur en particulier, le plan rural permet d'aborder divers types d'usages de terrains par l'entremise du processus de rezonage.*

The former school property is nestled within a primarily residential community, in close proximity to a highway that sees a significant combination of residential and commercial development, as well as traffic to between the tri-communities and Fundy National Park. As such, from a business point of view, the proposed location is ideal. From a planning perspective, reuse of a former school (an institutional use) to a venue meant to accommodate public gatherings is seen as an appropriate and compatible commercial use. / *L'ancienne propriété scolaire se trouve au sein d'une communauté principalement résidentielle, à proximité immédiate d'une autoroute qui comprend une combinaison considérable de développements résidentiels et commerciaux et qui connaît une circulation de véhicules se déplaçant entre les trois collectivités et le parc national Fundy. Ainsi, d'un point de vue commercial, l'emplacement proposé est idéal. D'un point de vue lié à la planification, la réutilisation d'une ancienne école (qui constitue un usage institutionnel) en lieu de célébrations publiques représente un usage commercial pertinent et compatible.*

Staff have seen a number of proposals for rezonings for wedding venues under the Greater Moncton Rural

Plan. The primary issues of concern for such commercial businesses are parking, on-site facilities (water and septic), as well as noise. In this proposal, there are ample parking facilities available on site, although the development will have to meet standards for mobility in the parking areas. As far as on-site services, the well and septic system were built to accommodate 217 students and staff on a daily basis, which is beyond what the proposed commercial use would require. The developer has indicated that the rate of water use will be substantially below the requirement for an EIA, and SERSC staff will require septic approval/verification as part of the development permit process. From a noise standpoint, again, the structure was built to contain regular school noise of 217 people, and the developer has indicated that she plans to use the former gymnasium as the main event space. Any development/building permits will require that the building code requirements for the change of use (from a school to a commercial use) be met. / *Le personnel a reçu de nombreuses propositions de rezonage liées à des lieux de célébration de mariages en vertu du plan rural du Grand Moncton. Les principales préoccupations liées à des entreprises commerciales de ce genre sont le stationnement, les installations sur le site (services d'eau et fosse septique) ainsi que le bruit. Dans le cadre de la présente proposition, il y a suffisamment de terrains de stationnement disponibles sur le site, mais le développement devra respecter les normes en matière de mobilité dans les aires de stationnement. En ce qui a trait aux services sur le site, le puits et la fosse septique ont été construits afin de desservir aux besoins de 217 élèves et membres du personnel de façon quotidienne, ce qui dépasse les exigences de l'usage commercial proposé. La promotrice a indiqué que le taux d'utilisation de l'eau sera nettement inférieur au taux exigé pour une EIE, et le personnel de la CSRSE devra faire vérifier et approuver la fosse septique dans le cadre du processus de permis de développement. Pour ce qui est du bruit, la structure a été construite afin de contenir le bruit émis par 217 personnes dans un milieu scolaire, et la promotrice a précisé qu'elle prévoit se servir de l'ancien gymnase en tant qu'espace principal pour les événements. Tous permis de développement et de construction devront exiger le respect des exigences du code du bâtiment en ce qui a trait au changement d'usage (d'un usage scolaire à un usage commercial).*

## **Legal Authority / Autorité légale**

### **CPA, 2017, c.19**

**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 APPROVE Regulation 18-MON-019-35 with the following terms and conditions / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification Sud-est recommande au ministre de l'environnement et d'adopter la*

*régulation 18-MON-019-35 avec les modalités suivantes:*

1. that the permitted uses be confined to the following; / *Que les usages permis se limitent aux usages suivants :*
  - i. A single dwelling unit; / *Une habitation unifamiliale*
  - ii. A Bed and Breakfast; / *Un gîte touristique;*
  - iii. A wedding and event venue; / *Un lieu de célébration de mariages ou d'événements;*
  - iv. An office; and / *Un bureau; et*
  - v. Accessory buildings, or accessory structures / *Des bâtiments accessoires ou des structures accessoires.*
2. that prior to operation of the commercial uses, appropriate permits be obtained from the Southeast Regional Service Commission; / *Qu'avant le début de l'exploitation des usages commerciaux, les permis adéquats soient obtenus auprès de la Commission de services régionaux du Sud Est;*
3. that requirements of the National Building Code be met for the proposed use; and / *Que les exigences du Code national du bâtiment soient respectées dans le cas de l'usage proposé;*
4. that any mature trees surrounding the property be maintained to act as a buffer between the commercial use and surrounding residential uses. / *Que tous arbres matures entourant la propriété soient conservés afin d'agir en tant que zone tampon entre l'usage commercial et les usages résidentiels environnants.*

**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.