

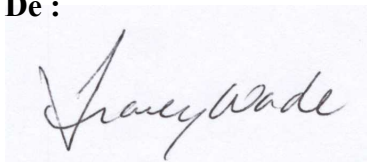
**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Rezoning and Amendment of Terms and Conditions

File Number/ Numéro du fichier : 18-318

From / De :



Tracey Wade
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Kirk Brewer
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

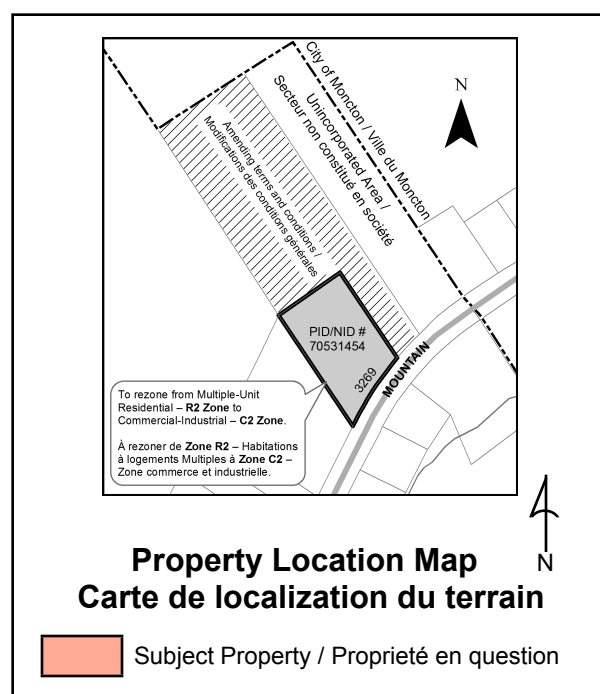
Alex Savoie

Landowner / Propriétaire :

Denise Beaupre

Proposal /

To rezone PID 70531454 to C2 and amend terms and conditions for the existing C2 use. / *De rezoner le NID 70531454 à C2 et modifier modalités de l'utilisation existante du C2.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70531454

Lot Size / Grandeur du lot: 5.2 acres

Location / Endroit :

3269 Montain, LSD Moncton

Current Use / Usage présent :

transportation center and offices / *Centre de transportation et bureaux.*

Zoning / Zonage :

C2

Future Land Use / Usage futur :

Not applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Rural, Residential, commercial, existing industrial (on site)

Municipal Servicing / Services municipaux:

on-site

Access-Egress / Accès-Sortie :

Mountain Road/Lutes Mountain Road

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-Industrial - C2 Zone/ Usages permis dans le Zone C2 - commerciale et industrielle:

29(2) in a C2 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 C2 ne peuvent servir qu'aux fins,*

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

(iii) a transportation centre / *un centre de transport*

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

Department of Environment and Local Government / Ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux

- Protection of drinking water sources / *Protection des sources d'eau potable*
 - No concerns / *aucune préoccupation*
- Water Quality and Quantity / *La qualité de l'eau et la quantité*
 - No concerns / *aucune préoccupation*
- Wellfield Protection / *Protection des champs de captage*
 - No concerns / *aucune préoccupation*
- Wetlands / *Les terres humides*
 - no concerns as no regulated wetlands on or near property / *aucune préoccupation puisqu'il n'y a aucune terre humide réglementé sur ou près de la propriété*
- Watershed Protection / *La protection des bassins hydrographiques*
 - The PID provided is located outside of any watershed protected area. / *Le NID fourni est situé à l'extérieur des bassins hydrographiques protégés de la région.*
- Air Quality / *La qualité de l'air*
 - no comments / *aucun commentaire*
- Environmental Impact Assessment / *Étude d'impact sur l'environnement (EIE)*
 - "There are no regulated wetlands on the lots identified below, and there are no other applicable triggers from Schedule A of the Environmental Impact Assessment (EIA) Regulation for the proposed project, therefore this project does not need to be registered for an EIA review before it can proceed." / « *Il n'y a pas de bassin hydrographique réglementé sur les lots identifiés ci-dessous et il n'y a pas d'autre élément déclencheur de l'Annexe A du règlement de l'Étude d'impact sur l'environnement (EIE) pour le projet proposé. Ce projet n'a alors pas besoin de faire une demande pour un examen d'EIE avant de procéder.* »

Department of Transportation and Infrastructure / *Le ministère du Transport et de l'Infrastructure*

- "The applicant should have a Sight Distance Inspection carried out by a Land Surveyor or Consulting Engineer. An Access Permit will also be required as the current access will be a change in use. This may be obtained from our District Transportation office in Moncton." Upon inquiry by SERSC staff related to the fact that the easterly entrance will remain the key point of access for the C2 use, DTI provided a further response: "If the business operation has an existing Access Permit, that's acceptable. An Access Permit is not transferrable from the residence to the business or vice versa." / « *le requérant devrait mener une Inspection de distance de visibilité à l'aide d'un arpenteur-géomètre ou un Ingénieur consultant. Un Permis d'accès sera aussi requis puisque l'accès existant recevra un changement d'usage. Ceci peut être obtenue du Bureau régional du transport à Moncton.* » Le MTI a offert plus d'information, sur la demande des employés de la CSRSE concernant le fait que l'entrée restera le point d'accès principal pour l'usage C2 : « *Si l'opération de l'entreprise a un Permis d'accès existant, c'est acceptable. Un Permis d'accès n'est pas transférable de la résidence à l'entreprise ou vice versa.* »

Discussion

The transportation services business has been in operation for the past decade on the site. The parcels under consideration contain a total of approximately 5 acres in area. An existing dwelling on PID 70531454 has been converted into an office for the transportation services business. There is an existing service building on PID 70531462 for the transportation services business and a second services building is being proposed. / *L'entreprise de services de transport opère depuis la dernière décennie sur ce site. La parcelle en considération contient un total approximatif de 5 acres. Un logement existant sur le NID 70531454 fut converti en bureau pour l'entreprise de services de transport. Il y a un bâtiment de service existant sur le NID 70531462 pour l'entreprise de services de transport et un deuxième bâtiment de service est proposé.*

The site is located in close proximity to the municipal boundary of the City of Moncton (two lots to the east) the intersection of Mountain Road with Route 126, the Homestead Road and is approximately one kilometre east of the Magnetic Hill development. There is a combination of residential lots as well as additional commercial (e.g., Lyons Country Market, Brenmar Service Centre) in the immediate area. / *L'emplacement du site est à proximité immédiate du territoire municipal de la Ville de Moncton (deux lots à l'est), l'intersection de Mountain Road avec la Route 126, la Homestead Road et est près d'un kilomètre à l'est du développement de Magnetic Hill. Il y a une combinaison de lots résidentiels ainsi que de commercial additionnel (par ex. Lyons Country Market, Centre de Service Brenmar) dans la région immédiate.*

In 2007, the property owners undertook a rezoning of PID 70534162 to permit a transportation services business as well as a warehousing and storage business which required a C2 – Commercial-Industrial zone (please see Ministerial regulation 08-MON-019-07). The land on which the original dwelling was situated, was subdivided off and maintained as R2 – Multiple-dwelling Zone (now PID 70531454). / *En 2007, le propriétaire du terrain a réalisé un rezonage du NID 70534162 afin de permettre une entreprise de services de transport ainsi qu'une entreprise d'entrepôts qui nécessitait un C2 – Zone commercial industriel (veuillez voir le Règlement ministériel 08-MON-019-07). Le terrain sur lequel le logement original était situé fut subdivisé et maintenu en tant que R2 – Zone à multiples logements (maintenant NID 70531454).*

Over the past decade, the transportation business has grown. The applicants have decided to rezone the parcel of land containing the dwelling for use as an office to the transportation business. They are also looking to amend the terms and conditions on the subject properties to allow for the expansion of the transportation services business and removal of the warehousing and storage component. / *Au cours de la dernière décennie, l'entreprise de transport a vu une croissance. Les requérants ont décidé de rezoner la parcelle qui contient la demeure pour l'utiliser comme bureau de l'entreprise de transport. Ils cherchent aussi à modifier les modalités concernant les propriétés afin de permettre une expansion de l'entreprise de services de transport et l'élimination de la partie entrepôt.*

Staff is in general support of the application as it limits the development to a single business model and is a continuation of the existing use of the property. Given that the development has been in operation for a decade, the proposal is to add the former residence (which has already been converted to the business office) to the C2 zone. Further, the proposal to remove the mini-storage component of the business will reduce the potential traffic conflict between tractor trailers and commercial traffic using the storage facilities. / *Le personnel est globalement d'accord avec l'application puisqu'elle limite le développement à un seul modèle d'entreprise et est une extension de l'usage actuel de la propriété. Puisque l'entreprise*

opère depuis une décennie, la proposition est d'ajouter l'ancienne résidence (qui a déjà été convertit en un bureau d'entreprise) à la zone C2. De plus, la proposition d'enlever la mini partie d'entrepôt de l'entreprise va réduire les potentielles conflits de circulation entre les semi-remorques et la circulation commerciale qui utilise installation de stockage.

Staff feel that the submitted site plan, along with the recommended terms and conditions should limit any impact to the surrounding community due to the expansion of the transportation business. / *Le personnel croit que le plan du site soumis, accompagné des modalités, devrait limiter tout impact à la communauté avoisinante due à l'expansion de l'entreprise de transport.*

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 respectfully recommends the Southeast Planning Review and Adjustment Committee recommend that Ministerial Regulation 18-MON-019-33 be adopted with the following terms and conditions: / *Le personnel recommande que le Comité de révision de la planification Sud-Est recommande que le Règlement ministériel 18-MON-019-33 soit adopté avec les modalités suivantes :*

- 1.** That the two subject lots be consolidated into a single parcel; / *Que les deux lots concernés soient consolidés en une seule parcelle;*
- 2.** That the permitted uses be limited to Buildings for tractor-trailer servicing; Parking area for tractor trailers; an office; and any accessory buildings or structures associated with the main use / *Que les usages permis soient limités à des Édifices pour l'entretien de semi-remorques; Stationnement pour semi-remorques; un bureau; et tout bâtiment secondaire ou structure associée à la principale utilisation;*
- 3.** That requirements of the Department of Transportation and Infrastructure with regard to access be

met; / *Que les exigences du ministère du Transport et Infrastructure au sujet de l'accès soient respectés;*

4. That the provision of tractor-trailer servicing be confined within a building of the transportation centre; / *Que les dispositions d'entretiens de semi-remorques soient limitées à l'intérieur d'un édifice du centre de transport;*

5. That the storage of liquids, such as, petroleum products, oils and solvents, related to the transportation centre, be confined to an accessory structure and, where applicable, in reasonable conformance to the requirements of storage, handling and use as per the Petroleum Product Storage and Handling Regulation - Clean Environment Act; / *Que le stockage des liquides, tels que les produits pétroliers, de l'huile et des solvants, relié au centre de transport soit restreint à une structure auxiliaire et, si applicable, en conformité raisonnable aux exigences de stockage, de manutention et d'utilisation conformément au Règlement sur le stockage et la manutention des produits pétroliers (87-97) - Loi sur l'assainissement de l'Environnement.*

6. That the disposal of any material and liquid wastes be done through an operator approved by the Department of Environment and Local Government; and / *Que l'élimination de tout matériel ou déchet liquide soit fait par l'entremise d'un opérateur approuvé par le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux; et*

7. That the eastern access road, as depicted on attached Schedule AB-2, be maintained with a hard surface. / *Que le chemin d'accès à l'est, tel que représenté sur l'Annexe AB-2 ci-joint, soit entretenu avec une surface solide.*

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.