

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /  
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**  
Wednesday, September 25, 2019 / Le mercredi 25 septembre, 2019

**Staff Report / Rapport du personnel**

**Subject / Objet:** Rezonage de RC à CG

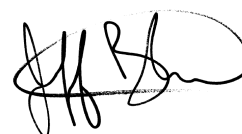
**File Number/ Numéro du fichier :** 19-556

**From / De :**



Joshua Adams  
Planner / Urbaniste

**Reviewed by / Révisé par**



Jeff Boudreau  
Development Officer / Agent d'aménagement

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requéant :**

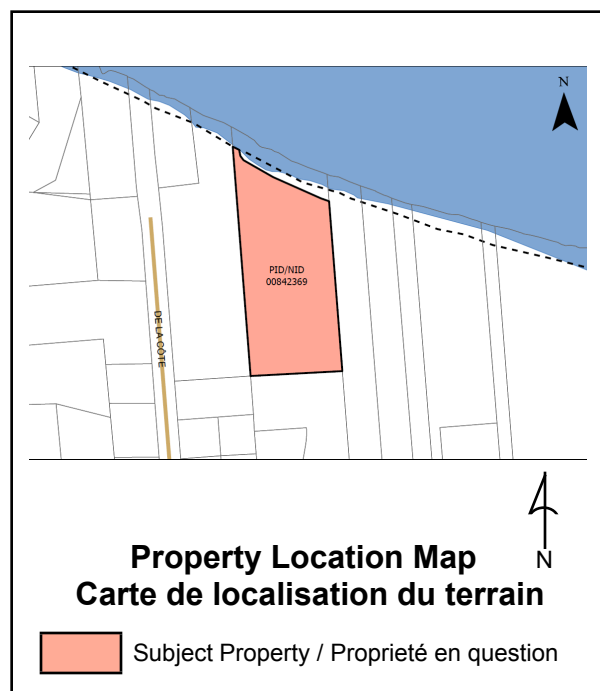
same

**Landowner / Propriétaire :**

Marcel Leger

**Proposal /**

Rezone a portion of the property bearing PID 00842369 from a coastal residential zone to a general commercial zone to expand an existing general commercial zone. / *Rezoner une portion de la propriété portant le NID 00842369 de la zone résidentielle côtière à la zone commerce générale afin d'agrandir une zone commerce général existante.*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 00842369

**Lot Size / Grandeur du lot:** 2,43 hectares

**Location / Endroit :**

chemin de la cote, Communauté Rurale Beaubassin-Est

**Current Use / Usage présent :**

Vacant Land

**Zoning / Zonage :**

RC, E, RR, ENM

**Future Land Use / Usage futur :**

N/A

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

Zonage: RC, E, RR, ENM, CG, P Usages: résidentiel, commercial, portuaire, vacant

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

Aucun

**Access-Egress / Accès-Sortie :**

Chemin de la côte, Route 950

**Policies / Politiques**

**B) 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.*

It is the policy of the community to organize commercial uses requiring large areas and creating slightly more nuisances than smaller businesses, in terms of transportation, noise, dust, traffic, storage, etc., in areas that are far from residential zones, but close to major roads. / *La communauté a pour principe de regrouper les usages commerciaux nécessitant de grandes espaces et créant un peu plus de nuisances que les commerces de services en matière de transport, bruit, poussière, circulation, entreposages et autres, dans les secteurs plus distancés des secteurs résidentiels ainsi qu'à proximité des voies de circulation principales.*

**Proposals / Proposition**

It is proposed that new commercial uses be encouraged to target areas located near existing commercial uses. / *Il est proposé que les nouveaux usages commerciaux soient encouragés à s'établir dans les régions situées près des usages commerciaux actuels.*

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

**SECTION 4 – COMMERCIAL ZONE / ARTICLE 4 - ZONE COMMERCIALE**

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

**i.** a retail outlet, / *un établissement de vente au détail,*

**ii.** an office or office building, / *un bureau ou un édifice à bureaux,*

**iii.** a fruit, vegetable, fish and/or craft market, a service-oriented outlet, / *un marché de fruits, de légumes, de poisson et/ou d'artisanats, un établissement de services au public,*

**iv.** an hotel, a motel, or a bed and breakfast with the approval of the Commission under paragraph 34 (4) (c) of the Act, / *un hôtel, un motel ou un gîte aux passants sous approbation de la Commission en vertu de l'alinéa 34(4)c) de la Loi,*

**v.** a restaurant and/or catering business with the approval of the Commission under paragraph 34 (4) (c) of the Act., / *un restaurant et /ou un restaurant-traiteur sous approbation de la Commission en vertu de l'alinéa 34(4)c) de la Loi,*

**vi.** an automobile repair garage and/or heavy-duty vehicle repair shop and/or a service station, / *un garage de réparation d'automobiles et/ou un atelier de réparation de véhicules lourds et/ou une station de service,*

**vii.** a carpentry, cabinet-making, craft, pottery, painting, or upholstery workshop, / *un atelier de menuiserie, d'ébénisterie, d'artisanat, de poterie, de peinture ou de rembourrage,*

**viii.** a greenhouse or a nursery, / *une serre ou une pépinière,*

**ix.** a cottage cluster with the approval of the Commission under paragraph 34 (4) (c) of the Act., / *un regroupement de chalets sous approbation de la Commission en vertu de l'alinéa 34(4)c) de la Loi,*

**x.** a campground or trailer park subject to subsection (3) and with the approval of the Commission under paragraph 34 (4) (c) of the Act., / *un terrain de camping ou un parc à roulettes sous réserve du paragraphe (3) et sous approbation de la Commission en vertu de l'alinéa 34(4)c) de la Loi,*

**xi.** single family dwelling / *une habitation unifamiliale,*

**xii.** a two-family dwelling / *une habitation bi familiale,*

**xiii.** a three-family dwelling, / *une habitation tri familiale,*

**xiv.** a four-family dwelling, / *une habitation quadri familiale,*

**xv.** a rooming house, boarding house, or furnished accommodation, / *une maison de chambres, une*

*pension ou un garni,*

**xvi.** an art gallery, a museum or a studio, / *une galerie d'art, un musée ou un studio,*

**xvii.** a day care centre, / *une garderie,*

**xviii.** an aquacultural activity approved by the Commission pursuant to paragraph 34(4)(c) of the Act, / *une activité aquacole sous approbation de la Commission en vertu de l'alinéa 34(4)c) de la Loi,*

**xix.** a park, playground, or playing field; / *un parc, un terrain de jeux ou un terrain de sports;*

**xx.** a warehouse; / *un entrepôt;*

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

**xxii.** a place of entertainment or amusement; / *un lieu de divertissement ou d'amusement; et*

**xxiii.** a pond for recreational fishing; / *un étang de pêche pour loisir.*

**xxiv.** an establishment that sells new and/or used vehicles; / *un établissement de vente de véhicules neufs et/ou d'occasion ;*

**xxv.** a cocktail lounge, tavern or nightclub; and / *salon-bars, tavernes, boîtes de nuits;*

**xxvi.** a kennel subject to section 10.26, / *un chenil sous réserve de l'article 10.26,*

**b)** one or more buildings, structures, or uses accessory to the main use of the land, building, or structure, if this section permits such a main use; / *d'un ou plusieurs bâtiments, constructions ou usages accessoires à l'usage principal du terrain, du bâtiment ou de la construction, si le présent article permet cet usage principal;*

**c)** practicing one or more home occupations in compliance with this by-law; / *de l'exercice d'une ou plusieurs activités professionnelles à domicile en conformité avec le présent arrêté;*

**d)** a kennel, as a secondary use to a single-family dwelling subject to section 10.26; and / *un chenil comme usage secondaire à une habitation unifamiliale sous réserve de l'article 10.26, et*

**e)** one or more buildings, structures, or uses accessory to the main use of the land, building, or structure, if this section permits such a main use. / *d'un ou plusieurs bâtiments, constructions ou usages accessoires à l'usage principal du terrain, du bâtiment ou de la construction, si le présent article permet cet usage principal.*

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

Staff consulted internally with planners and development officers. The Source and Surface Water Management Branch of the Environment and Local Government Department was contacted, and they did

not have any concerns with the application. / *Le personnel a discuté à l'interne parmi les urbanistes et les agents de développement. La gestion des eaux de source et de surface du ministère de l'environnement a été contacté et n'avait pas de préoccupation avec la demande.*

## **Discussion**

The lot in question is in a coastal residential zone (CR), and it is located in Trois-Ruisseaux next to Landco Construction, which belongs to the same owner (Marcel Léger). In May 2019, a rezoning application from the CR Zone to the GC Zone was received for the construction of a new garage and storage on this lot. The garage was intended for vehicle and equipment repair for Landco Construction and other adjacent businesses belonging to the same owner. As explained in the PRAC report dated July 24<sup>th</sup>, 2019 (attached), the applicant wanted to begin construction of a new garage this fall because the existing garage on the adjacent lot was not large enough to accommodate the equipment and heavy vehicles. / *Le terrain en question porte la zone résidentielle côtière (RC), et est situé à Trois-Ruisseaux adjacente à l'entreprise « Landco Construction », appartenue par le même propriétaire, Marcel Léger. En mai 2019, une demande de rezonage de la zone RC à la zone CG a été reçue sur le terrain pour la construction d'un nouveau garage et pour l'entrepasage. Le garage était destiné pour la réparation des véhicules et des équipements de « Landco Construction » et des autres entreprises adjacentes, appartenu par le même propriétaire. Comme expliqué dans le rapport de PRAC datant du 24 juillet 2019 (ci-joint), le demandeur voulait commencer la construction d'un nouveau garage cet automne parce que le garage existant sur un terrain adjacent n'était pas assez large pour accommoder les équipements et les véhicules lourds.*

At the July 24 meeting, the committee gave the proposal a conditional positive recommendation. The draft by-law 09-1SS contains the recommended conditions for the site (attached). During the August 26 public hearing meeting, the applicant explained that he wanted to modify his project to benefit from a more open zone that does not only include a garage and accessory storage. This means a change to the by-law; under section 110(1) b) of the Act, this change must be presented to the committee another time to obtain a recommendation. After discussions with the staff, the applicant has resubmitted an application to expand an existing general commercial zone, with no conditions that limit land use. According to the applicant, the property would mainly be used for outside storage, but the zoning would give the opportunity to build something on the lot in the future. The rezoning to a commercial zone would allow him to keep these options open. A list of all permitted uses in the general commercial area is included. / *Le comité a donné une recommandation positive conditionnelle sur le projet de la réunion le 24 juillet. L'ébauche de l'arrêté 09-1SS contient les conditions recommandées sur le terrain et est ci-jointe. Pendant la réunion de l'audience publique le 26 août, le demandeur a expliqué qu'il voudrait modifier son projet pour avoir une zone plus libre, qui ne comprend pas uniquement un garage et l'entrepasage accessoire. Ceci représente un changement apporté à l'arrêté que, sous la section 110(1) b) de la Loi, doit revenir pour une recommandation du comité par nouveau. Après des discussions avec le personnel, le demandeur a resoumis une demande afin d'agrandir une zone commerce générale existante, sans condition qui limitent l'usage du terrain. Selon le demandeur, la propriété serait utilisée pour le stockage à l'extérieur en premier, mais le zonage donnerait l'opportunité de construire quelque chose dans le futur. Le rezonage à une zone commerciale lui permettrait de garder ces options ouvertes. Une liste de tous les usages permis dans la zone commerce générale est incluse.*

## **Context / Contexte**

Over the years, vehicles and equipment have been stored outside on the property in question. Those stored

items can be seen on aerial photos and photos of the site. The property is located in a coastal residential area where outside storage is not allowed. Most of the equipment has recently been removed from the site. / *Au fil des années, le stockage des véhicules et des équipements à l'extérieur se fait sur la propriété en question, qui peut être vue par les photos aériennes et les photos du site. La propriété porte une zone résidentielle côtière, ou le stockage à l'extérieur n'est pas permis. La plupart des équipements ont été enlevés du site dernièrement.*

When looking at the zoning in the neighborhood, there is clearly a node of industries already established in the area. This includes about 13 acres of lots listed in the Harbour Zone and the General Commercial Zone. The rezoning of the lot in question would be an extension to the existing node of industries. However, that node is surrounded by existing residential uses and zoning. Therefore, it is essential to find a balance between the existing businesses that need to expand and the proximity of the residences. The rural plan (planning document that sets out the community's vision for urban planning) contains policies and proposals that serve as a guide in making decisions on these questions. These statements encourage the establishment of businesses in nodes, but it is also important to find a way to mitigate the nuisance of commercial uses for the residential uses. For the reasons listed in this report, staff feels that the current application does not meet the requirements of the rural plan for the mitigation of potential nuisances and that the application should be denied. / *En regardant le zonage dans le quartier, c'est clair qu'il y a un noyau d'industries déjà établies dans la région. Cela inclut environ 13 acres de terrains zonés portuaires et commerce général. Le rezonage du terrain en question serait une extension aux noyaux existante. Cependant, le noyau est entouré par le zonage et des usages résidentiels existants. Donc, il est important de trouver une balance entre les entreprises existantes qui ont besoin d'agrandir et la proximité des résidences. Le plan rural, le document de planification qui établit la vision de la communauté en perspective d'urbanisme, contient des principes et propositions qui sert comme guide en prenant des décisions sur le sujet. Ces énoncés encouragent les commerces de s'installer en noyaux, mais il est aussi important de trouver une manière d'atténuer les nuisances des usages commerciaux pour les usages résidentiels. Pour les raisons énumérées dans ce rapport, le personnel est de l'avis que la demande actuelle ne répond pas aux exigences dans le plan rural en matière d'atténuation des nuisances potentielles et que la demande devrait être refusée.*

When the initial application for a garage related to an adjacent business was received, staff gave a favorable recommendation because it represented a complementary expansion of the industries established in the area. In addition, staff felt that this application would have no significant impact on the neighborhood given the context of the industries already established in the area. However, the scope of the current demand is much broader. Any of the permitted uses in the GC Zone could be allowed on the lot if an application such as this one is approved by the Council. / *Lors de la demande initiale pour un garage lié à une entreprise adjacente, le personnel a donné une recommandation favorable parce que cela représentait un agrandissement complémentaire aux industries établies dans le secteur. De plus, le personnel était de l'avis qu'il n'y aura pas eu d'impact significatif de cette demande sur le voisinage, en prenante considération du contexte des industries qui sont déjà établies dans le secteur. Cependant, la portée de la demande actuelle est beaucoup plus large. N'importe lequel des usages permis dans la zone CG pourrait être permis sur le terrain si la demande comme telle est acceptée par le Conseil.*

After performing an analysis of the application submitted, staff identified three reasons for denying the application:

/ *Après une analyse de la demande présentée, le personnel a identifié trois points pour lesquelles la demande devrait être refusée:*

**1. It is staff's opinion that the land is not suitable for all commercial uses.** When making decisions on rezoning applications, it is imperative to consider the potential impacts of the uses on the area, as described in the commercial policies and proposals of the rural plan. The nuisances of commercial uses may include the following (depending on the use): noise, dust, traffic and aesthetics. In this case, the scope of the application is too broad to mitigate potential nuisances. Considering the proximity of the existing residential uses, staff believe that the potential impacts of a commercial use may be too great for the community. Therefore, this application does not comply with the policies and proposals aimed at separating commercial uses creating negative impacts on residential uses. / **Le personnel est de l'avis que le terrain n'est pas convenable pour n'importe quel usage commercial.** En prenant des décisions sur des demandes de rezonage, il est impératif à considérer les impacts potentiels des usages sur le secteur, comme décrit dans les principes et propositions commerciaux dans le plan rural. Les nuisances des usages commerciaux peuvent comprendre, dépendant de l'usage, le bruit, la poussière, le trafic et les esthétiques. Dans ce cas, la portée de la demande est trop large pour atténuer les nuisances potentielles. En prenant en considération la proximité des usages résidentiels existants, le personnel est de l'avis que les impacts potentiels d'un usage commercial pourraient être trop importants pour la communauté. Donc, les principes et propositions visant à séparer les usages commerciaux créant des impacts néfastes des usages résidentiels ne seront pas respectés avec cette demande.

**2. The outside storage on the site does not bring value to the community.** The application submitted, which includes the use of the land for outdoor storage only, would not bring economic value to the community in terms of employment-related support or investment attraction. If the property is only used for storage, the municipality will not see a significant increase in tax revenues. In addition, when the applicant recently cleaned the property, he demonstrated that it is not necessary to use this property for storage. Staff members are not convinced that rezoning is required. / **Le stockage à l'extérieur sur site n'amène pas de valeur à la communauté.** La demande présentée, qui inclut l'utilisation du terrain uniquement pour le stockage à l'extérieur, n'amènerait pas de valeur économique à la communauté, en matière de soutien à l'emploi ou d'attrait d'investissements. Si la propriété est uniquement utilisée pour le stockage, la municipalité ne verra pas une augmentation significative des recettes fiscales. De plus, en nettoyant la propriété dernièrement, le demandeur a démontré qu'il n'était pas nécessaire d'utiliser cette propriété pour le stockage. Le personnel n'est pas convaincu que le rezonage est nécessaire.

**3. The property could be sold to a third party.** Currently, the lot in question is separated from the existing business. This way, the zoning could still be changed to a general commercial zone and sold, where the new owner could do anything that is permitted in the zone and does not fall within the scope of what the applicant is presenting today. / **La propriété pourrait être vendue à une tierce partie.** Présentement, le terrain en question est séparé de l'entreprise existant. Cela donne toujours la possibilité que le zonage du terrain soit changé à commerce général et vendu, ou le nouveau propriétaire pourrait faire n'importe quoi qui est permis dans la zone qui ne rentre pas dans la portée de ce que le demandeur présente aujourd'hui.

#### **Legal Authority / Autorité légale**

**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 :*

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 recommend that the Beaubassin-East Council deny the rezoning application submitted by Marcel Léger to rezone a portion of the property carrying PID 00842369 from a Coastal Residential Zone to a General Commercial Zone because it does not meet the intent of the rural plan / *Le personnel recommande au comité de révision de la planification Sud-Est de recommander le Conseil de Beaubassin-est de refuser la demande de rezonage de Marcel Léger, afin de rezoner une portion de la propriété portant le NID 00842369 de la zone résidentielle côtière à la zone commerce générale parce que la demande ne rencontre pas l'intention du plan rural.*

**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.*