

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, July 24, 2019 / Le mercredi 24 juillet, 2019

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Rezonage de RC à CG

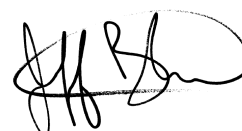
File Number/ Numéro du fichier : 19-556

From / De :



Joshua Adams
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par



Jeff Boudreau
Development Officer / Agent d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

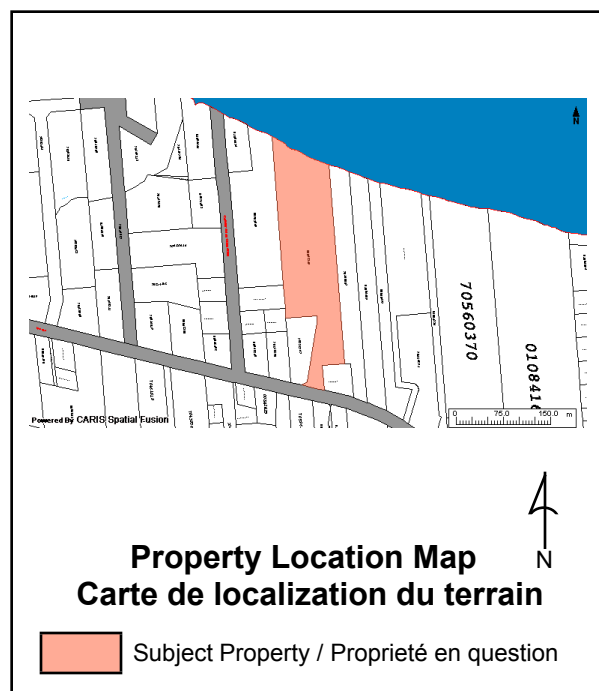
same

Landowner / Propriétaire :

Marcel Doiron

Proposal /

To rezone a portion of the property carrying PID 00842369 from a Coastal Residential Zone to a General Trade Zone in order to expand an existing commercial use. / *Rezoner une portion de la propriété portant le NID 00842369 de la zone résidentielle côtière à la zone commerce général afin d'agrandir un usage commercial existant.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 00842369

Lot Size / Grandeur du lot: 2,43 hectares

Location / Endroit :

Rt 950 Trois Ruisseaux, 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

Zoning Regulations / Règlements de zonage

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 :*

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,*

xx) a warehouse; / *un entrepôt;*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff discussed the issue internally among planners and development officers. The Department of Environment will also be contacted. / *Le personnel a discuté à l'interne parmi les urbanistes et les agents de développement. Le ministère de l'environnement serait contacter aussi.*

Discussion

The property is owned by Leslie Léger & Sons Ltd. And it is adjacent to their existing business. Over the years, outdoor storage increased on the property in question, which can be seen in aerial photos. Storage includes trailers, vehicles and other equipment. The property is zoned Coastal Residential, where outdoor storage is not permitted. / *La propriété appartient à Leslie Léger & Sons Ltd., et est adjacente à leur entreprise existante. Au fil des années, de plus en plus d'entreposage à l'extérieur se fait sur la propriété en question, qui peut être vue par les photos aériennes. Le stockage comprend des remorques, des véhicules et des autres équipements. La propriété porte une zone résidentielle côtière, où l'entreposage à l'extérieur n'est pas permis.*

The applicant is seeking a rezoning to expand his construction and trucking business. The existing garage on the neighbouring property is not large enough to accommodate working on trucks and equipment. To address the lack of space, the applicant is looking to build a larger garage on the property in question this fall. The details of the location and the exact size of the proposed building are not yet finalized, the building must comply with the relevant requirements for commercial buildings established in the rural plan. / *Le demandeur cherche un rezonage pour agrandir son entreprise de construction et de camionnage. Un garage existant sur la propriété avoisinante n'est pas assez grand pour effectuer les travaux sur les camions et les équipements. Afin de régler le manque d'espace, le demandeur cherche à construire un plus grand garage sur la propriété en question cet automne. Les détails de l'emplacement et la superficie exacte du bâtiment proposé ne sont pas encore finalisés. Le bâtiment doit être conforme aux exigences pertinentes concernant les bâtiments commerciaux établies dans le plan rural.*

Material storage is a use associated with a garage as well as a construction and trucking company. Although storage is not currently permitted on the land, outside storage could become a permitted use if the rezoning is approved by the Council. According to the timeline suggested by the applicant, the garage would be built before winter. The preliminary drawings show a building of 60 feet x 120 feet (7,200 square feet). To ensure that the applicant complies with the application and that the property in question is not used solely for storage, staff recommends a maximum of one year for the issuance of a building permit. If no permit is issued during this period, the rezoning will be repealed, and equipment stored on the property will be removed. / *Le stockage des matérielles est un usage associé avec le garage et une entreprise de construction et de camionnage. Malgré que le stockage n'est pas permis aujourd'hui sur le terrain en question, si le rezonage est accepté par le Conseil, l'entreposage à l'extérieur est un usage qui pourrait devenir un usage permis. Le calendrier proposé par le demandeur serait de construire avant l'hiver. Les dessins préliminaires montre un bâtiment par 60 pieds x 120 pieds (7 200 pieds carrés). Afin de s'assurer que le demandeur suit la demande et que la propriété en question ne soit pas utilisée uniquement pour le stockage, le personnel recommande un délai maximum d'un an pour l'émission d'un permis de construction. Si aucun permis n'est émis dans ce temps, le rezonage serait abrogé et les équipements stockés sur la propriété devraient être enlevés.*

Without a doubt, the commercial principles and propositions of the rural plan encourage businesses to settle in cores, but it is also important to find a way to mitigate the nuisance of commercial uses. The rezoning application would bring the commercial zone closer to existing residential uses. Staff recommends that an opaque fence with a height of 2.5 meters be erected where the commercial zone is adjacent to a coastal residential zone. The fence will help prevent intruders. There is also a vacant lot of at least 30 meters between the location of the recommended fence and the existing houses. / *C'est certain que les principes et propositions commerciaux dans le plan rural encouragent les commerces de s'installer en noyaux, mais il est aussi important de trouver une manière d'atténuer les nuisances des usages commerciaux. La demande de rezonage amènerait la zone commerciale plus proche à des usages résidentiels existants. Le personnel recommande qu'une clôture opaque ayant une hauteur de 2,5 mètres soit érigée ou le zonage commercial est adjacent à une zone résidentielle côtière. Le clôture aidera à empêcher des intrus. Il existe aussi du terrain vacant d'un minimum de 30 mètres entre l'emplacement de la clôture recommandé et les maisons existantes.*

It is also important to consider the context of the neighbourhood. The property is next to Leger Fisheries and Landco Construction, which is a nearly 13 acre industrial and commercial complex that consists of several buildings and generates jobs in the area. Those businesses have been operating on that site for decades. Without a doubt, a balance needs to be struck between the neighbourhood residents and the existing businesses that need space to expand. / *Il est aussi important de considérer le contexte du quartier. La propriété en question est adjacente à Leger Fisheries et Landco Construction, un complexe industrielle et commerciale étendu sur presque 13 acres, comportant de nombreux bâtiments et plusieurs emplois pour la région. Ces entreprises opèrent sur le site depuis des décennies. C'est certain qu'il faut trouver un équilibre entre les entreprises existantes qui ont besoin d'espace pour agrandir et les résidents du quartier.*

The proposed access to the site is through the neighbouring property on Côte Road. These two properties should be consolidated before the issuance of a building permit, since they are essentially used by the same company. / *L'accès proposé au site est à travers la propriété avoisinante au chemin de la Côte. Ces deux propriétés devraient être consolidées avant l'émission d'un permis de construction, comme ils sont utilisés par essentiellement la même entreprise.*

Other considerations / Autres considérations

During a site visit, the staff noticed a trailer on the lot. The owner confirms that the trailer has been there for about twenty years, and it is used by an employee a couple of weeks during the summer as seasonal housing. With the rezoning of the land to a commercial zone, the trailer would still be allowed on the site. / *Pendant une visite de site, le personnel a remarqué une roulotte sur le terrain. Le propriétaire confirme qu'il y a une vingtaine d'années depuis que cette roulotte est là, et que c'est utilisé un couple de semaines pendant l'été en tant que logement saisonnier par un employé. Avec le rezonage du terrain à une zone commerciale, la roulotte serait toujours permise sur le site.*

Legal Authority / Autorité légale

The Planning Review and Adjustment Committee receives its authority to give views regarding the by-laws through the following sections of the Community Planning Act: / *Le Comité de révision de la planification doit avoir le pouvoir de faire connaître son opinion au sujet de l'arrêté par l'entremise des articles suivants de la Loi sur l'urbanisme :*

“**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 recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee recommend that the Beaubassin-East Council approve 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 Trade Zone in order to expand an existing business, subject to the following conditions: / *Le personnel recommande au comité de révision de la planification Sud-Est de recommander le Conseil de Beaubassin-est d'approuver 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 dans le but d'agrandir une entreprise existante, sujette aux conditions suivantes :*

a) That the permitted uses on the lot must be limited to a garage and a storage; / *Que les usages permis sur le terrain soient limités à un garage et l'entreposage;*

b) That an opaque fence with a height of 2.5 meters is erected where the commercial zone is adjacent to a coastal residential zone; / *Qu'une clôture opaque ayant une hauteur de 2,5 mètres soit érigée soit érigée ou le zonage commercial est adjacent à une zone résidentielle côtière;*

c) That a building permit for a garage with a minimum area of 6,000 square feet must be issued no later than one (1) year from the effective date of this rezoning, otherwise the rezoning will be repealed; and / *Qu'un permis de construction sur le terrain pour un garage ayant un superficie minimale de 6 000 pieds carrés soit émis au plus tard un (1) ans à compter de la date de l'entrée en vigueur de ce rezonage, sinon le rezonage est abrogée; et*

d) That the properties bearing PID 00842369 and PID 00953869 must be consolidated before a building permit is issued. / *Que les propriétés portant les NID 00842369 et 00953869 soient consolidées avant qu'un permis de construction soit émis.*

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.*