

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

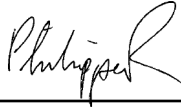
/

**Staff Report / Rapport du personnel**

**Subject / Objet :** Conditional Use / Usages Conditionnel

**File number / Numéro du fichier** 19-958

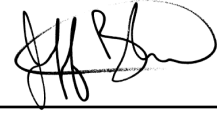
**From / De :**



Phil Robichaud

Development Officer / Agent  
d'aménagement

**Reviewed by / Révisé par :**



Jeff Boudreau

Development Officer / Agent  
d'aménagement

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requéant :**

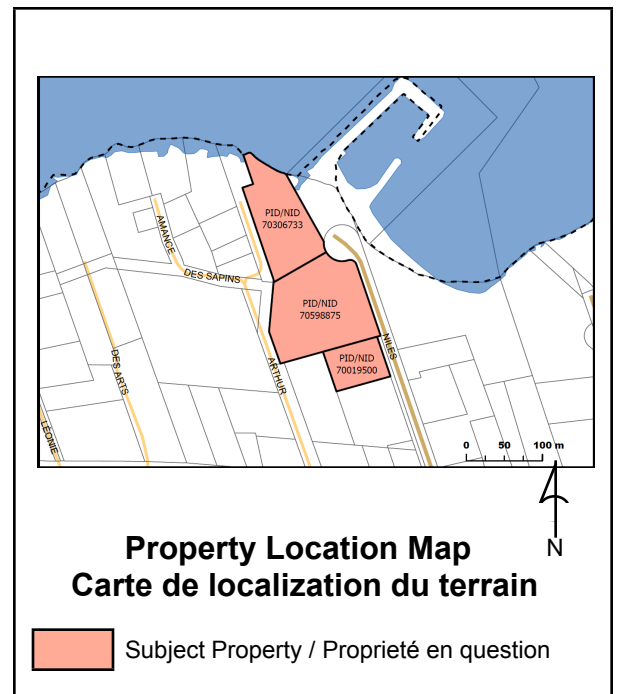
Shawn Keough SGK Atlantic

**Landowner / Propriétaire :**

Maurice Babin Cape Bald Packers Ltd

**Proposal / Demande :**

Terms and conditions for new seafood processing plant /  
*Modalités et conditions pour une nouvelle usine de  
transformation de fruits de mer*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 70598875

**Lot Size / Grandeur du lot:** 70598875 = 1.45 HA // 70306733 = 0.96 HA // 70019500 = 0.405 HA

**Location / Endroit :**

52 rue Niles, Village de Cap-Pelé/ Village of Cap-Pelé

**Current Use / Usage présent :**

Vacant

**Zoning / Zonage :**

LI - Light Industrial Zone / IL - Zone industries légères

**Future Land Use Designation / Désignation de l'utilisation future du sol :**

Not applicable / Pas applicable

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

Surrounding uses/*usages avoisinants* : Vacant, dwellings, park, coast, fish processing / *vacant, habitations, parc et transformation de poisson.*

Surrounding zoning: Light Industrial, Rural Residential, Institutional Services, Coastal Protection /

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

No municipal servicing / *pas de services municipaux*

**Access-Egress / Accès/Sortie :**

rue Niles Street

## **Policies / Politiques**

*\* Please note that the Cap Pelé Rural Plan was adopted in French only and there is no official translation of the regulation. In the event of discrepancies between the two languages, the French version takes precedence.*

### **5.0 INDUSTRIAL USES / LES USAGES INDUSTRIELS**

The industrial sector is extremely important to the local economy. In 2016, over one-third of the Village's population worked in the manufacturing industry, which includes seafood processing plants. Industrial uses are scattered throughout the municipality, often adjacent to residential uses. The council wants to expand the industrial base, but this must be done in consideration of the quality of life of neighbouring residents. Strategies to minimize conflicts between industrial uses and residential uses, such as visual displays, should be considered for any new industrial zones. / *Le secteur industriel est extrêmement important à l'économie locale. En 2016, plus d'un tiers de la population du Village travaillait dans l'industrie de la fabrication, ce qui inclut les usines de transformations des produits de mer. Les usages industriels sont dispersés à travers la municipalité, souvent adjacente à des usages résidentiels. Le conseil désire d'élargir la base industrielle, mais cela doit être fait en considération de la qualité de vie des résidents avoisinants. Des stratégies pour minimiser les conflits entre les usages industriels et les usages résidentiels, tels que les écrans visuels, devraient être considérées pour toute nouvelle zone industrielle.*

#### **5.1 Policies related to industrial uses / Les principes liés aux usages industriels**

**5.1(1)** It is the Council's policy to be conscientious about the location of the different types of industries and the operating conditions that will have to be met. / *Le Conseil a pour principe d'être consciencieux à l'égard de l'emplacement des différents types d'industries et des conditions d'exploitation qui devront être respectées.*

**5.1(2)** It is the policy of the council to recognize that there are several industrial uses in proximity to residential uses and that these industrial uses may need to be expanded in the future. To reduce the impact of a rezoning on neighboring residential properties, the council will consider the following / *Le Conseil a pour principe de reconnaître qu'il existe plusieurs usages industriels à proximité des usages résidentiels et que ces usages industriels pourraient avoir besoin d'agrandir dans le futur. Afin de réduire l'impact d'un rezonage sur les propriétés résidentielles avoisinantes, le Conseil examinera les points suivants :*

- a)** access to off-street parking and the design of the parking lot / *l'accès au stationnement hors rue et la conception du terrain de stationnement;*
- b)** generating of traffic / *la génération de trafic;*
- c)** sound / *le bruit;*
- d)** site drainage / *le drainage du site;*
- e)** landscaping and buffer zones between residential uses; and / *l'aménagement paysager et les zones tampons entre les usages résidentiels; et*
- f)** any other aspect deemed necessary by the Council. / *tout autre aspect jugé nécessaire par le Conseil.*

#### **5.2 Proposals related to industrial uses / Les propositions liées aux usages industriels**

**5.2(2)** It is proposed to provide a visual screen between new industrial and residential uses. / *Il est proposé d'assurer un écran visuel entre les nouveaux usages industriels et résidentiels.*

**5.2(3)** It is proposed to require screens around uses including outdoor storage to minimize the aesthetic impacts of these. / *Il est proposé d'exiger des écrans autour des usages comprenant l'entreposage à l'extérieur afin de minimiser les impacts esthétiques de ces derniers.*

### **9.0 PROTECTING OF WATER SUPPLY SOURCES / LA PROTECTION DES SOURCES D'APPROVISIONNEMENT EN EAU**

The Village does not have a drinking water system and residents depend on private wells. Private wells

will be the primary source of water for the foreseeable future. Development should only be continued where water supply is sufficient and on a scale that will not compromise the availability of water for other properties. / *Le Village n'a pas de système de distribution d'eau potable, dont les résidents dépendent sur les puits privés. Les puits privés seront la source d'eau primaire pour l'avenir prévisible. Le développement ne devrait être poursuivi que dans les cas où l'approvisionnement en eau est suffisant et à une échelle qui ne compromettra pas la disponibilité de l'eau pour d'autres propriétés.*

**9.1** Policies related to the protection of water supply sources / *Les principes liés à la protection des sources d'approvisionnement en eau*

**9.1(1)** The Council's policy is to protect sources of drinking water. / *Le Conseil a pour principe de protéger les sources d'approvisionnement en eau potable.*

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

*\* Please note that the Cap Pelé Rural Plan was adopted in French only and there is no official translation of the regulation. In the event of discrepancies between the two languages, the French version takes precedence.*

### **31.0 LI ZONE: LIGHT INDUSTRIAL / ZONE IL : INDUSTRIES LÉGÈRES**

Permitted uses / *Usages permis*

**31.1** No land, building or structure shall be used for any purpose other than: / *Les terrains, les bâtiments ou les constructions ne peuvent servir qu'aux fins :*

**a)** one or more of the following main uses: / *d'un ou de plusieurs des usages principaux suivants :*

**iii.** a factory or processing establishment, subject to the terms and conditions that may be imposed by the Committee; / *une manufacture ou un établissement de transformation, sous réserve des modalités et conditions qui peuvent être imposées par le Comité;*

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

The Chief Administrative Officer was consulted / *Le Directeur général a été consulté*

The local fire chief was consulted / *Le chef des pompiers local a été consulté*

The Department of Environment and Local Government was contacted / *Le ministère d'Environnement et Gouvernements locaux a été consulté.*

The manager of building inspection for the Southeast Regional Service Commission was consulted / *Le gérants des inspecteurs du bâtiment de la Commission de services régionaux Sud-Est a été consulté*

Staff internally discussed this file / *Le personnel a discuté de cette filière à l'interne.*

## **Discussion**

Cap Bald Packers LTD. is a fish processing industry and they manage several processing plants whereas one is in the Village of Cap-Pelé. The building, unfortunately, suffered severe and irreversible fire damage in February 2019. The whole building needed to be torn down. Cap Bald Packers are looking to rebuild a processing plant that is very similar to the one prior to the fire on the same property. / *Cap Bald Packers LTD est une industrie de transformation de poisson qui gère plusieurs usines de transformation, dont une dans le village de Cap-Pelé. Le bâtiment a malheureusement subi des dégâts causés par un incendie grave et irréversible en février 2019. Il a fallu tout détruire. Cap Bald Packers cherche à reconstruire une transformation très similaire à celle qui existait avant l'incendie sur la*

*même propriété.*

The property is located at 52 Niles Street, Cap-Pelé in the “Bas Cap-Pelé” area of the village. It is located adjacent to a wharf, to the Northumberland Strait, to other fish processing facilities and also to residential properties. There are two streets fronting the property, Niles Street and Arthur Lane. The development intends to only use Nile Street as the access, which is the same as before. The property is not in the Sea Level Rise Zone and there are no watercourses, wetlands or their 30 meters buffer identified on the property. / *La propriété est située au 52 rue Niles, à Cap-Pelé, dans la zone «Bas Cap-Pelé» du village. Il est adjacent à un quai, au détroit de Northumberland, à d'autres installations de transformation de poisson et à des propriétés résidentielles. Il y a deux rues donnant sur la propriété, rue Niles et allée Arthur. Le développement vise à utiliser uniquement la rue Niles comme accès, ce qui est le même qu'auparavant. La propriété ne se trouve pas dans la zone d'élévation du niveau de la mer et il n'y a pas de cours d'eau, de terres humides ou de leur zone tampon de 30 mètres identifiés sur la propriété.*

The total surface area of the building is 53 320 square feet and has a height of 30 feet. It is larger but similar in size of the pre-existing building. The building is for the processing, refrigeration and packaging of seafood products. There are two existing accessory buildings on the property that will be used in conjunction with the main use. The smallest setback for the new proposed building is 12.19 (40 feet) meters from Niles Street and followed by 21.64 meters (71 feet) from the South property line. / *La superficie totale du bâtiment est de 53 320 pieds carrés et a une hauteur de 30 pieds. Il est plus grand, mais similaire en superficie que le bâtiment qui avait auparavant. Le bâtiment sert à la transformation, à la réfrigération et à l'emballage aux fruits de mer. Il y a deux bâtiments accessoires existants sur la propriété qui seront utilisés conjointement avec l'utilisation principale. Le plus petit retrait pour le nouveau bâtiment proposé se situe à 12,19 mètres (40 pieds) de la rue Niles et est suivi de 21,64 mètres (71 pieds) de la limite de propriété sud.*

In 2016, more than a third of the population of Cap-Pelé worked in the processing industry, which includes seafood processing plants. A large majority of the seafood industries are in this area of Cap-Pelé and they are often adjacent to residential properties. Processing industries is a permitted use in the zoning of the property (Light Industrial Zone), but is subject to terms and conditions from the Southeast Planning Review and Adjustment Committee (PRAC). The PRAC does not have authority to accept or refuse a proposal, but to implement T&C compliant to the requirements of the Act. Terms and conditions imposed by the PRAC are limited to those considered necessary to protect the adjacent properties of the proposal and to protect the health, safety and welfare of the general public. / *En 2016, plus du tiers de la population de Cap-Pelé travaillait dans l'industrie de transformation, qui comprend des usines de transformation des fruits de mer. Une grande majorité des industries de fruits de mer se trouvent dans cette région de Cap-Pelé et elles sont souvent adjacentes à des propriétés résidentielles. Les industries de transformation sont un usage autorisé dans le zonage de la propriété (zone industrielle légère), mais sont soumises aux modalités et conditions du comité de révision de la planification du sud-est (PRAC). Le PRAC n'a pas le pouvoir d'accepter ou de refuser une proposition, mais de mettre en œuvre des modalités et conditions conformes aux exigences de la loi. Les conditions générales imposées par le PRAC se limitent à celles jugées nécessaires pour protéger les propriétés adjacentes à la proposition et pour protéger la santé, la sécurité et le bien-être du grand public.*

In the new Cap-Pelé Rural Plan, the policies do offer some guidance when assessing new industrial developments. These considerations are: / *Dans le nouveau plan rural de Cap-Pelé, les politiques offrent certaines directions pour l'évaluation des nouveaux développements industriels. Ces considérations sont:*

- 1) access to off-street parking and the design of the parking lot / *l'accès au stationnement hors rue et la conception du terrain de stationnement;*
- 2) generating of traffic / *la génération de trafic;*
- 3) sound / *le bruit;*
- 4) site drainage / *le drainage du site;*
- 5) landscaping and buffer zones between residential uses; and / *l'aménagement paysager et les zones tampons entre les usages résidentiels; et*
- 6) protection of the water supply / *protection de la source d'eau*

All these points will be reviewed to assess this proposal. / *Tous ces points seront examinés pour évaluer*

*cette proposition.*

1) Access/parking: The applicant did not supply a parking/access plan at the time of writing the report. He did confirm that the proposal will meet all the provisions of the Rural Plan. The General manager had no other requirements or comments to add to this consideration. The staff is in the opinion that the requirements of the Rural Plan are satisfactory for this development. The staff recommends that the PRAC requires no conditions related to access/parking. / *Accès / stationnement: le demandeur n'a pas fourni de plan de stationnement / d'accès au moment de la rédaction du rapport. Il a confirmé que la proposition respectera toutes les dispositions du plan rural. Le directeur général n'avait pas d'autres exigences ou commentaires à ajouter à cette considération. Le personnel est d'avis que les exigences du plan rural sont satisfaisantes pour ce développement. Le personnel recommande que le PRAC n'exige aucune condition relative à l'accès / parking.*

2) Traffic: A fish processing plant generates a lot of traffic because there's a lot of importing/exporting of products. The floor plan and site plan shows 3 receiving bays and 3 loading bays. The general manager of the Village didn't require a traffic study for this development. Niles Street is a secondary street with a relatively low traffic volume. There are only 5 residential property and the wharf using this access. The staff recommends that the PRAC require no conditions related to traffic. / *Trafic: une usine de transformation de poisson génère beaucoup de trafic car il y a beaucoup d'importations / exportations de produits. Le plan d'étage et le plan du site montrent 3 baies de réception et 3 baies de chargement. Le directeur général du village n'a pas demandé d'étude de trafic pour ce développement. La rue Niles est une rue secondaire avec un trafic relativement faible. Il n'y a que 5 propriétés résidentielles et le quai utilisant cet accès. Le personnel recommande que le PRAC n'exige aucune condition relative au trafic.*

3) Sound: Sound is not possible to regulate with zoning regulations. The only way of controlling sound with zoning regulations is with setbacks and/or screening. The staff recommends that the PRAC to require no conditions related to sound. / *Son: Il n'est pas possible de gérer le son avec les réglementations de zonage. La seule façon de contrôler le son avec les réglementations de zonage consiste à utiliser des retraits et / ou des écrans. Le personnel recommande que le PRAC n'exige aucune condition relative au son.*

4) Drainage: The property has a total of 2.8 hectares (6.9 acres) and slopes towards the Northumberland Strait. The general manager of the Village didn't require a drainage plan for this development. The staff recommends that PRAC requires no conditions related to drainage. / *Drainage: La propriété a une superficie totale de 2,8 hectares (6,9 acres) et est inclinée vers le détroit de Northumberland. Le directeur général du village n'avait pas besoin de plan de drainage pour ce développement. Le personnel recommande que le PRAC n'exige aucune condition liée au drainage.*

5) Landscaping and buffer zone between residential uses: There are requirements for screening between residential and industrial uses in the Rural Plan. There are two residential properties at the south of the development (see attached Zoning Map). The Rural Plan states that screening is required consisting of one or the combination of trees, shrubs, berm, hedges and/or fence. There are no specifics on the screening and the amount that is required in the Rural Plan. The general manager states that they would rather see a natural screening than a fence. The staff recommends the PRAC to add as a condition to this proposal that screening is required along the south property line consisting of one or the combination of trees, shrubs, berms and hedges and that the site plan received approval from the general manager of the Village regarding screening before the issuance of a building/development permit. / *Aménagement paysager et zone tampon entre les utilisations résidentielles: le plan rural prévoit des mesures d'écrans entre les utilisations résidentielles et industrielles. Il y a deux propriétés résidentielles au sud du développement (voir la carte de zonage ci-jointe). Le plan rural stipule qu'un écran est requis et consiste en un ou plusieurs arbres, arbustes, bermes, haies et / ou clôtures. Il n'y a pas de détails sur la sélection et le montant requis dans le plan rural. Le directeur général déclare qu'ils préféreraient voir un écran naturel plutôt qu'une clôture. Le personnel recommande au PRAC d'ajouter à la présente proposition qu'un filtrage est requis le long de la limite de propriété sud comprenant un ou plusieurs arbres, arbustes, bermes et haies et que le plan du site soit approuvé par le directeur général du village en ce qui concerne le filtrage avant la délivrance d'un permis de construction / développement.*

6) Protection of the water supply: The Village of Cap-Pelé does not have a public water system and typically developments uses private wells. The policies states that developments should only be

continued where water supply is sufficient and on a scale that will not compromise the availability of water for other properties. The proponent did contact the Department of Environment and Local Government (DELG). The DELG is the department administering water quantity and consumption. The DELG, Environmental Impact Assessment (EIA) branch, did confirm that an EIA was not necessary under a few conditions, these conditions are: / *Protection de l'approvisionnement en eau: Le village de Cap-Pelé ne dispose pas de système d'approvisionnement en eau public et les aménagements utilisent généralement des puits privés. La politique stipule que les développements ne doivent être poursuivis que lorsque l'approvisionnement en eau est suffisant et à une échelle qui ne compromettra pas la disponibilité de l'eau pour d'autres propriétés. Le promoteur a communiqué avec le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux (MEGL). Le MEGL est le ministère responsable de la quantité et de la consommation d'eau. La division des évaluations de l'impact sur l'environnement (EIE) du MEGL a confirmé qu'une EIE n'était pas nécessaire avec quelques conditions, tel que:*

1. be rebuilt on the same property (PID 70598875) that is wholly-owned by Cape Bald Packers / *être reconstruit sur la même propriété (PID 70598875) qui appartient à Cape Bald Packers*
2. have physical dimensions (approximately 61 m x 76 m) similar to the original structure / *avoir des dimensions physiques (environ 61 mx 76 m) similaires à la structure d'origine*
3. have similar production capacity / *ont une capacité de production similaire*
4. use the pre-existing groundwater supply that was sufficient to meet historical production capacity / *utiliser les réserves d'eau souterraine préexistantes suffisantes pour répondre à la capacité de production historique*
5. incorporate a wastewater solids screening process similar to that of the former facility / *incorporer un processus de filtrage des solides dans les eaux usées similaire à celui de l'ancienne installation*

The general manager did not require additional water study to be done. The staff recommend that the PRAC add as a condition that the requirements of the DELG be respected. / *Le directeur général n'a pas demandé que de nouvelles études sur l'eau soient effectuées. Le personnel recommande que le PRAC ajoute comme condition que les exigences du MEGL soient respectées.*

Other considerations: / *Autres considérations:*

7) Fire prevention: The developer did confirm that the building will be equipped with a sprinkler system, unlike the pre existing building. The staff recommends that the fire chief and that the fire marshall review the plans and receive their endorsement prior to the issuance of the permit. / *Prévention des incendies: le développeur a confirmé que le bâtiment sera équipé d'un système de sprinkleurs, contrairement au bâtiment préexistant. Le personnel recommande que le chef des pompiers et le commissaire des incendies examinent les plans et reçoivent leur approbation avant la délivrance du permis.*

8) Wastewater: The developer confirmed that they are planning to have the existing system engineered to see what is required. The staff recommends that the septic system received approval from the department of public safety prior to the issuance of the permit. / *Eaux usées: le développeur a confirmé qu'il envisageait de faire concevoir le système existant pour voir ce qui est requis. Le personnel recommande que le système de fosse septique ait reçu l'approbation du ministère de la Sécurité publique avant la délivrance du permis.*

## **Public Notice / Avis public**

A notice was sent to owners within 60 meters from the property / *Un avis a été envoyé aux propriétaires des lots dans un rayon de 60 mètres autour du lot concerné.*

This notice was sent on July 10, 2019 / *Cet avis a été envoyé le 10 juillet 2019*

## **Legal Authority / Autorité légale**

Community Planning Act 2017 / *Loi sur l'urbanisme 2017*

Making of zoning by-law / *Prise de l'arrêté de zonage*

53(3) In prescribing the purposes for which land, buildings and structures in a zone may be used, a zoning by-law may / *En prescrivant les fins auxquelles des terrains, des bâtiments et des constructions dans une zone quelconque peuvent être affectés, l'arrêté de zonage peut prévoir l'une quelconque des dispositions suivantes :*

(c) prescribe particular purposes / *y désigner des fins particulières :*

(i) in respect of which the advisory committee or regional service commission, subject to subsection (5), may impose terms and conditions, and / *pour lesquelles le comité consultatif ou la commission de services régionaux peut, sous réserve du paragraphe (5), imposer des modalités et des conditions,*

(ii) that may be prohibited by the advisory committee or regional service commission if compliance with terms and conditions imposed under subparagraph (i) cannot reasonably be expected. / *que peuvent interdire le comité consultatif ou la commission de services régionaux lorsqu'il apparaît raisonnable de s'attendre qu'il ne sera pas satisfait aux modalités et aux conditions imposées en vertu du sous-alinéa (i).*

53(4) Terms and conditions imposed under paragraph (3)(c) shall be limited to those considered necessary by the advisory committee or regional service commission to protect / *Les modalités et les conditions imposées en vertu de l'alinéa (3)c se limitent à celles que le comité consultatif ou la commission de services régionaux juge nécessaires pour protéger :*

(a) properties within the zone or in abutting zones, or / *soit les biens situés dans la zone ou dans des zones y attenantes;*

(b) the health, safety and welfare of the general public. / *soit la santé, la sécurité et le bien-être du grand public.*

## **Recommendation / Recommandation**

Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee impose the following conditions : / *Le personnel recommande respectueusement au Comité de révision de la planification de la région du Sud-Est d'imposer les conditions suivantes :*

1. That the proposal has screening along the south property line consisting of one or the combination of trees, scrubs, berms and hedges and that the site plan receive approval from the general manager of the Village regarding screening before the issuance of a building/development permit. / *Que la proposition prévoit un écran le long de la limite de propriété sud consistant en un ou plusieurs arbres, broussailles, bermes et haies et que le plan d'implantation reçoive l'approbation du directeur général du village en ce qui concerne l'écran avant l'émission d'un bâtiment / projet de développement permis.*

2. That the proposal respects conditions imposed by the Department of Environment and Local Government (DELG) regarding well and water quantity be respected. Changes to the proposal must be submitted to the DEGL for review. / *Que la proposition respecte les conditions imposées par le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux concernant le puits et la quantité d'eau. Les modifications apportées à la proposition doivent être soumises à la DEGL pour examen.*

3. That the proposal receive endorsement for fire prevention from the local fire chief for access and from the fire marshall for the building. / *Que la proposition reçoive l'approbation du chef des pompiers local pour l'accès et l'approbation du commissaire aux incendies pour la prévention d'incendie pour le bâtiment.*

4. That the existing septic system receive endorsement from the Department of Public Safety for the existing wastewater treatment system / *Que le système septique existant reçoive l'approbation du ministère de la Sécurité publique pour le système de traitement des eaux usées existant*

**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.*