

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

Wednesday, October 28, 2020 / Le mercredi 28 octobre, 2020

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Rezoning from RC to CG

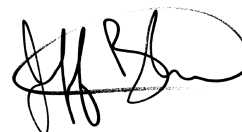
File Number/ Numéro du fichier : 20-1693

From / De :



Joshua Adams
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par



Jeff Boudreau
Development Officer / Agent d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

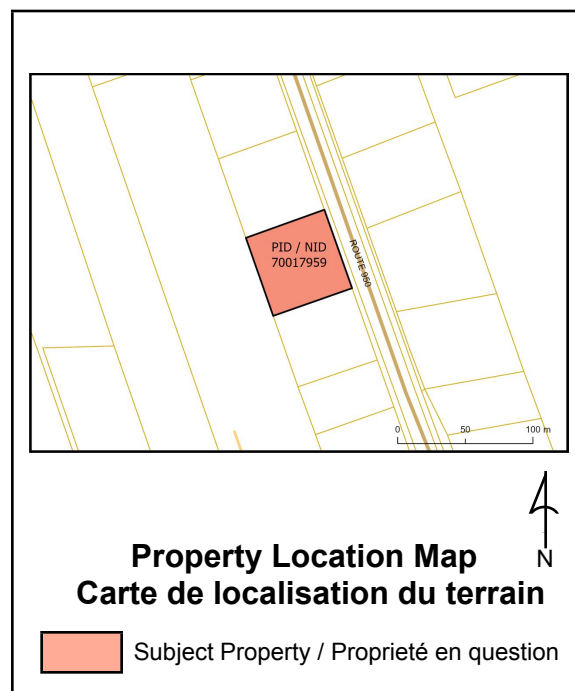
same

Landowner / Propriétaire :

Daniel Léger

Proposal / Demande :

Rezone from Coastal Residential Zone to General Commercial Zone to permit an automobile repair garage. / *Rezoner une propriété de la zone résidentielle côtière à la zone commerciale générale en vue de permettre un garage de réparation automobile.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70017959

Lot Size / Grandeur du lot: 4047 square meters

Location / Endroit :

Route 950, Communauté Rurale Beaubassin-Est

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

RC

Future Land Use / Usage futur :

N/A

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Residential, Coastal Residential, Industrial

Municipal Servicing / Services municipaux:

None

Access-Egress / Accès-Sortie :

Route 950

Policies / Politiques

Rural Plan Policies and Proposals / Principes et propositions du plan rural

B) Commercial Uses / Usages commerciaux

Policies / Principes

It is the policy of the community to encourage the development of commercial uses that are complementary to the residential fabric or integrated with the community centre zones. / *La communauté a pour principe d'encourager le développement des usages commerciaux complémentaires au tissu résidentiel ou intégrés aux zones centres communautaires.*

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.*

Proposals / Proposition

It is proposed to encourage new commercial uses in 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

Zone CG – General Commercial / 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,*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff consulted internally. / *Le personnel a fait une consultation interne*

Discussion

The request is to rezone PID 70017959, located along Route 950, from the Coastal Residential Zone to the General Commercial Zone to allow an automobile repair garage as a main use. The proposed building will have a floor area of approximately 2,000 square feet. There are existing dwellings surrounding the property, and also a manufacturing facility located close to the property. The property in question is currently vacant. / *La demande de vise à rezoner la propriété portant le NID 70017959 (située le long de la Route 950) d'une zone résidentielle côtière à une zone commerciale générale en vue de permettre un garage de réparation automobile à titre d'usage principal. Le bâtiment proposé aura une superficie d'environ 2 000 pieds carrés. À l'heure actuelle, il y a des logements autour de la propriété ainsi qu'une installation de fabrication située à proximité de la propriété. La propriété en question est libre.*

Many properties in the municipality are currently zoned to accommodate similar uses as a home-occupation as a secondary use to a main dwelling. However, this property is located in a Coastal Residential Zone, the only residential zone that specifically excludes auto repair garages as a home-occupation. The purpose of specifically excluding this use seems to be to have an area where there is a restriction on uses that may cause impacts such as noise and traffic associated with repair garages in order to preserve a more residential character. In addition, this zone generally follows the coastline and contains sensitive ecosystems, which is why additional restrictions exist on uses that may cause environmental degradation such as storing fluids and parts associated with a repair garage. With this in mind, it seems unreasonable to support an application to rezone a Coastal Residential property to General Commercial to accommodate a use that is specifically excluded in this neighbourhood. / *Au sein de la municipalité, un grand nombre de propriétés sont zonées en vue de permettre des usages semblables en tant qu'emploi à domicile qui constitue un usage secondaire au logement principal. Toutefois, cette propriété se trouve dans une zone résidentielle côtière – il s'agit de la seule zone résidentielle qui exclut expressément les garages de réparation automobile en tant qu'emploi à domicile. L'exclusion spécifique de cet usage semble viser créer un secteur où on limite les usages qui pourraient avoir des répercussions comme du bruit et de la circulation liés aux garages de réparation afin de conserver un caractère plus résidentiel. De plus, cette zone longe généralement la ligne côtière et contient des écosystèmes sensibles – c'est pourquoi il y a des limites supplémentaires pour les usages qui peuvent causer la détérioration de l'environnement, comme l'entreposage de liquides et de pièces liées à un garage de réparation. Dans cette optique, il ne semble pas raisonnable d'appuyer une demande de rezonage d'une propriété résidentielle côtière à une zone commerciale générale afin de permettre un usage spécifiquement interdit au sein de ce quartier.*

The Coastal Residential Zone also extends to many areas that have smaller lot sizes than the current

provincial standards required for onsite well and septic. Many of these areas are made up of older subdivisions along private roads that have since been developed for residential purposes. As these lots are in closer proximity to one another due to the smaller lot size, the need to regulate uses that may cause noise and other nuisances is more apparent as it may have a greater effect on more properties. While the property in question does meet the one-acre requirement for onsite septic, some of the neighbouring lots along Route 950 are undersized. The impact of this rezoning would then have a larger impact than is typically expected in the rural community of Beaubassin East. / *De plus, la zone résidentielle côtière s'étend jusqu'à plusieurs secteurs qui ont des lots de plus petites tailles que les superficies des lots indiquées dans les normes provinciales actuelles en ce qui a trait au puits et à la fosse septique sur les lieux. Un grand nombre de ces secteurs constituent d'anciens lotissements situés le long de chemins privés qui ont maintenant été aménagés à des fins résidentielles. Comme ces lots sont plus près l'un de l'autre en raison de la petite superficie des lots, il est encore plus important de réglementer les usages qui peuvent causer du bruit et d'autres nuisances, car ces effets négatifs pourraient avoir une incidence plus significative sur un plus grand nombre de propriétés. Bien que la propriété en question respecte l'exigence d'une acre liée à une fosse septique sur le site, certains des lots environnants situés le long de la Route 950 sont trop petits. L'incidence de ce rezonage aurait un impact plus important que l'impact habituellement prévu dans la Communauté rurale de Beaubassin-est.*

Furthermore, policies and proposals in the rural plan speak to encouraging commercial uses that are complimentary to the existing residential fabric while promoting uses that create more nuisance, such as noise and traffic, in areas that are further away from residential neighbourhoods. Given the residential density and current zoning of the neighbourhood, the application does not meet the intent of the Beaubassin East Rural Plan. / *De plus, les politiques et les propositions du plan rural incitent les usages commerciaux complémentaires à l'aménagement résidentiel existant tout en faisant la promotion de l'installation des usages qui entraînent des nuisances, comme du bruit et de la circulation, dans des secteurs plus éloignés des quartiers résidentiels. En raison de la densité résidentielle et du zonage actuel du quartier, la demande ne respecte pas l'objectif du plan rural de Beaubassin-est.*

While there are industrial and other commercial properties located along Route 950, these industries have existed for many years and zoning has been put in place to accommodate those existing uses. The long-term vision for this area as indicated in the rural plan appears to be one of a predominantly residential character. / *Bien qu'il y ait des propriétés industrielles et d'autres propriétés commerciales le long de la Route 950, ces industries existent depuis de nombreuses années, et on a mis en œuvre un zonage adéquat pour permettre ces usages existants. La vision à long terme de ce secteur qui figure dans le plan rural semble avoir un caractère principalement résidentiel.*

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 2017: / *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 2017 :

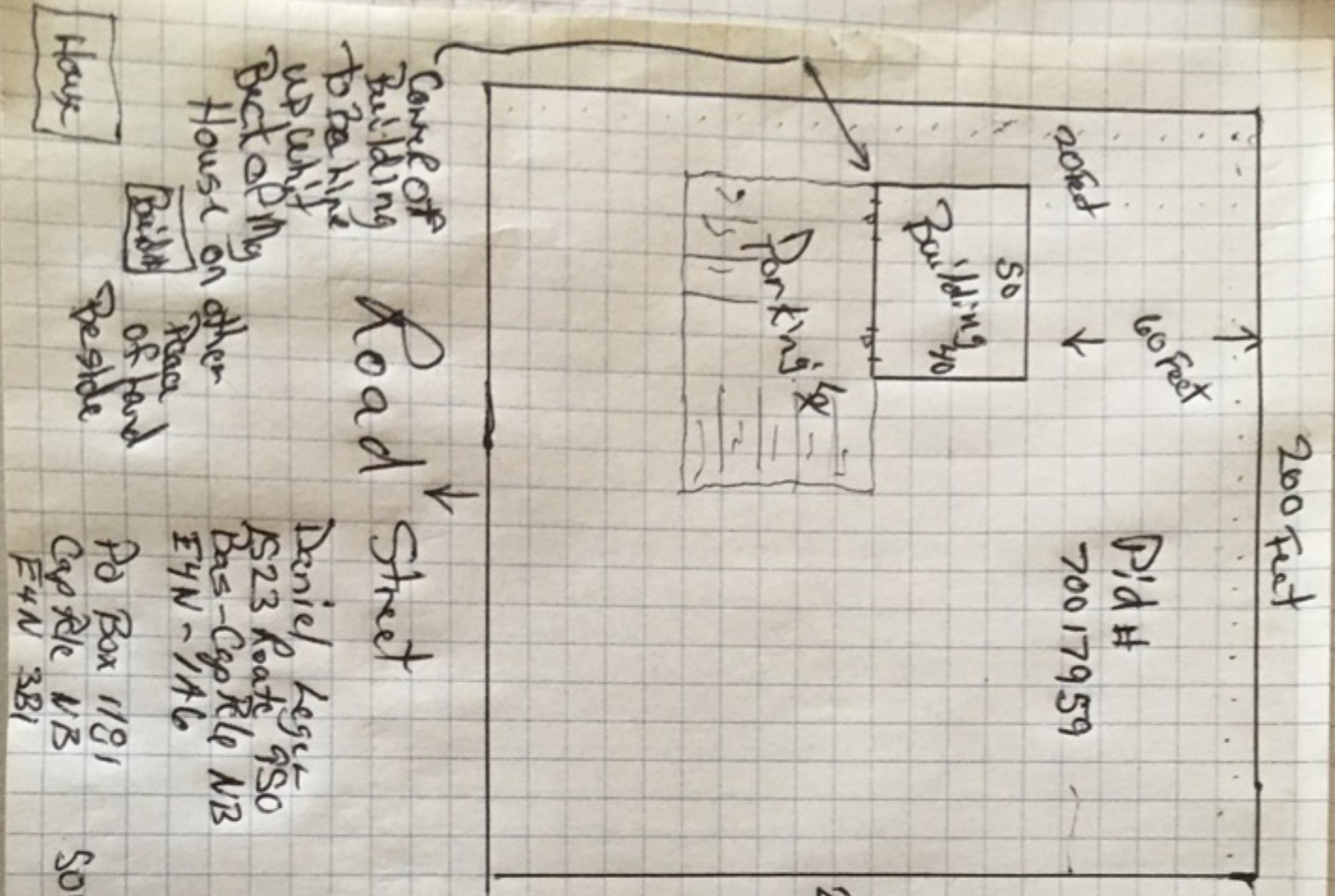
110(1) Before making a by-law under this Act, a council shall request in writing the written views of the advisory committee or regional service commission on / *Avant de prendre un arrêté en vertu de la présente loi, le conseil demande par écrit au comité consultatif ou à la commission de services régionaux 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 recommend that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee recommend to Beaubassin East Council to deny the rezoning application by Daniel Léger, for the property located along Route 950 and bearing PID 70017959 in Beaubassin East, as described in draft Bylaw 09-1ZZ, to rezone the property from Coastal Residential to General Commercial to accommodate an automobile repair garage as the request does not meet the intent of the rural plan. / *Le personnel recommande que le Comité de révision de la planification du Sud-Est recommande au Conseil de Beaubassin-est de refuser la demande de rezonage soumise par Daniel Léger en ce qui a trait à la propriété située le long de la Route 950 (NID 70017959), à Beaubassin-est, telle que décrite dans l'arrêté provisoire 09-1ZZ, visant à rezoner la propriété d'une zone résidentielle côtière à une zone commerciale générale en vue de permettre un garage de réparation automobile, car la demande ne respecte pas l'objectif 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.*



Land Approx 200 x 200 Feet

1 Square = 10 Feet

- #1 Land as Nwy Is about a Foot Higher than Road Was File grade Over 30 year ago
- #2 Make The Building and Parking will Be remove and fill again with Sand Stone To Be Flash with Land Now and gravel added To Top of Parking
- 3 Garage will Be Sike at T/Rs and Install end Parts and Storage
- 4 Will Have one Hoist and Two Garage Tool Facing Street
- 5 Will Not Be Changing Oil
- 6 Land as Above Have No Water- Staying on Land
- 7 Building 40 x 50 12 Foot High Wall

200 Feet

PID #
70017959

Road Street

Come off Building to be like up with Back of My Hoist on other side of road Reside

Build on other side of road Reside

Daniel Legre
S23 Route 950
Bas-Cop Rte NB
E4N-146
Pd Box 1181
Cap Rte NB
E4N 381

SDC-381-3503