

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

Wednesday, November 25, 2020 / Le mercredi 25 novembre, 2020

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Rezoning to General Commercial

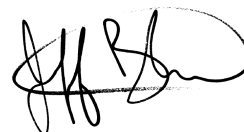
File Number/ Numéro du fichier : 20-1870

From / De :



Joshua Adams
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par



Jeff Boudreau
Development Officer / Agent d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

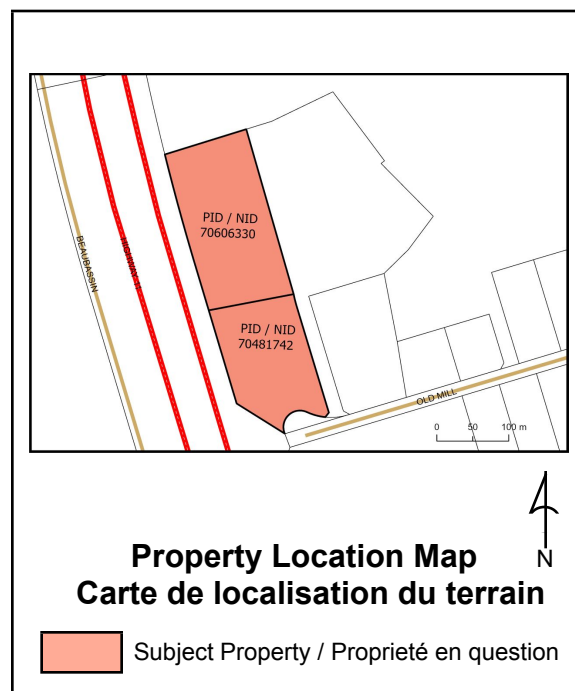
same

Landowner / Propriétaire :

Luc Belzile

Proposal / Demande :

To repeal Ministerial Regulations 09-BEO-16-11 and 17-BEO-055-03 and rezone PID 70481742 and a portion of PID 70606330 to the General Commercial (C1) Zone / *Pour abroger les règlements ministériels 09-BEO-16-11 et 17-BEO-055-03 et rezoner le NID 70481742 et une partie du NID 70606330 à la zone commerce générale (C1)*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70481742, 70606330

Lot Size / Grandeur du lot: Total: 9.49 hectares

Location / Endroit :

Old Mill Road, LSD Shediak Cape

Current Use / Usage présent :

Commercial, Vacant

Zoning / Zonage :

General Commercial (C1), Rural Area (RA)

Future Land Use / Usage futur :

N/A

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding use: Residential, Resource Extraction, Agriculture, Vacant

Surrounding zoning: Residential, Rural Area, Intensive Resource Development

Municipal Servicing / Services municipaux:

None

Access-Egress / Accès-Sortie :

Old Mill Road

Policies / Politiques

Beaubassin West Rural Plan / Beaubassin-Ouest Plan Rural

9. Commercial Development / Développement commercial

9.1(d) It is a policy to encourage the development of commercial uses that are complementary to the surrounding community / *Il est établi comme principe de favoriser les usages commerciaux complémentaires à la collectivité environnante.*

9.1(e) It is a policy that commercial uses that require large areas and/or create nuisances should locate in areas away from residential zones, but close to arterial highways as determined by the appropriate provincial agency. / *Il est établi comme principe que les usages commerciaux qui requièrent de vastes zones ou qui créent une nuisance doivent être situés dans des secteurs éloignés des zones résidentielles, mais à proximité de routes de grande communication, comme il est établi par l'organisme provincial concerné.*

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

20. In this Regulation, / *Dans le présent règlement,*

“**commercial use**” means the use of land, building or structure for the purpose of buying and selling commodities and supplying of services, including tourism uses, as distinguished from such uses as manufacturing or assembling of goods, warehousing, transport terminals, construction and other similar uses. This does not include adult entertainment; / « ***usage commercial*** » désigne l'utilisation d'un terrain,

d'un bâtiment ou d'une construction aux fins d'achat et de vente de produits de base et de prestation de services distincts, y compris des usages touristiques, la fabrication ou l'assemblage de produits, l'entreposage, le transport, la construction et d'autres usages semblables. Le terme n'inclut pas le divertissement pour adultes;

51 General Commercial (C1) Zone / Zone commerciale générale – zone « C1 »

51.1 In a General Commercial Zone, any land, building, or structure may be used for the purpose of: / *Dans une zone commerciale générale, les terrains, les bâtiments et les constructions peuvent servir aux fins suivantes :*

(a) One or more of the following main uses: / *un ou plusieurs des usages principaux suivants:*

(i) Commercial uses; / *des usages commerciaux;*

(b) The following secondary use; / *l'usage secondaire suivant :*

(i) A dwelling unit / *un logement;*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

As required by provincial community planning branch, the following departments were contacted for comments during this process: / *Comme l'exige la direction provinciale de la planification communautaire, les ministères suivants ont été contactés pour obtenir des commentaires au cours de ce processus:*

Department of Environment - Environmental Impact Assessment / *Ministère de l'environnement - Étude d'impact sur l'environnement*

- No concerns / *Pas de commentaires*

Department of Environment - Source and Surface Water Management / *Ministère de l'environnement - Gestion des eaux de source et de surface*

- A habitat description is required for the entire project area, which means a survey will have to be conducted by a qualified biologist who will be able to determine wetland and watercourse presence/absence. If any unmapped wetlands or watercourses are identified, they would then have to be delineated. / *Une description de l'habitat est requise pour toute la zone du projet, ce qui signifie qu'une étude devra être menée par un biologiste qualifié qui sera en mesure de déterminer la présence / l'absence de terres humides et de cours d'eau. Si des zones humides ou des cours d'eau non cartographiés sont identifiés, il faudrait alors les délimiter.*

- I have no concerns with this project proceeding from a wellfield protection perspective. / *«Je n'ai aucune inquiétude quant au fait que ce projet se déroule du point de vue de la protection des champs de puits.*

Department of Environment - Local and Regional Governance / *Ministère de l'environnement - Gouvernance locale et régionale*

- This is an interesting looking venture. There is nothing that we question or wish to add from a restructuring point-of-view. / *C'est une entreprise intéressante. Il n'y a rien que nous remettons en question ou que nous souhaitons ajouter du point de vue de la restructuration.*

Department of Environment – Authorizations / *Ministère de l'environnement - Autorisations*

- Thank you for the opportunity to comment on the rezoning application and the proposed uses. There could be Environmental Impact Assessment (EIA) regulation implications to both and if using more than 50 m³/d of water, an approval would be required from our Branch. There could also be Approvals required on the septic system based on size. More details on this is required. We would recommend that the proponent have the project screened by EIA Branch. Also, there are a few Wetland and Watercourse Alteration (WAWA) concluded occurrence files that came up linked to the PIDs. This should be followed up on to ensure there are no issues on that front. Note: Our Branch is the Authorizations Branch, based on above there are possible implications to the EIA Branch and WAWA - Surface and Source Water Protection Branch, if not done already these Branches should be looped into the request for comment. I have copied Paul Jordon on this e-mail for his information and possible assistance to you in expanding the request for comment to those other Branches in the Department. / *Merci de me donner l'occasion de commenter la demande de rezonage et les usages proposés. Il pourrait y avoir des implications de la réglementation des études d'impact sur l'environnement (EIE) pour les deux et si vous utilisez plus de 50 m³ / j d'eau, une approbation serait nécessaire de notre branche. Il pourrait également y avoir des approbations requises pour la fosse septique en fonction de la taille. Plus de détails à ce sujet sont nécessaires. Nous recommandons que le promoteur fasse examiner le projet par la direction de l'EIE. De plus, il y a quelques dossiers d'occurrence de modification des terres humides et des cours d'eau (WAWA) qui ont été liés aux PID. Cela devrait faire l'objet d'un suivi pour s'assurer qu'il n'y a pas de problèmes à cet égard. Remarque: notre branche est la branche des autorisations, sur la base des implications ci-dessus, il y a des implications possibles pour la branche EIA et WAWA - Direction de la protection des eaux de surface et des sources, si ce n'est déjà fait, ces branches doivent être mises en boucle dans la demande de commentaire. J'ai copié Paul Jordon sur cet e-mail pour son information et pour vous aider éventuellement à étendre la demande de commentaires à ces autres succursales du département.*

Department of Environment – Air and Water Sciences / *Ministère de l'environnement - Sciences de l'air et de l'eau*

- The Air Sciences Section has no comments or concerns about the application vis-à-vis air quality. / *La Section des sciences de l'air n'a aucun commentaire ni aucune inquiétude concernant l'application vis-à-vis de la qualité de l'air.*
- There may be an unmapped wetland on the property. I believe that NBELG Biologist Zachery Bourque has already sent you an email regarding this however. The property should also be examined for unmapped watercourses as well. / *Il peut y avoir une zone humide non cartographiée sur la propriété. Je crois que le biologiste du NBELG Zachery Bourque vous a déjà envoyé un e-mail à ce sujet. La propriété devrait également être examinée pour les cours d'eau non cartographiés.*

Department of Environment – Climate Change Secretariat / *Ministère de l'environnement - Secrétariat des changements climatiques*

- Design and installation specifications should ensure that infrastructure and other items are located completely above the projected flood elevations expected, and worst-case scenario elevation, to reduce risk, liability, and responsibility with future climate change so that: / *Les spécifications de conception et d'installation doivent garantir que l'infrastructure et les autres éléments sont situés complètement au-dessus des élévations prévues des crues prévues et de l'élévation du pire des cas, afin de réduire les risques, la responsabilité et la responsabilité face aux changements climatiques futurs afin que:*
 - septic systems always remain functional and do not create any leakage into the immediate environment. / *les fosses septiques restent toujours fonctionnelles et ne créent aucune fuite dans l'environnement immédiat.*
 - potable water wells are not inundated and at risk of contamination. / *les puits d'eau potable ne sont pas inondés et risquent d'être contaminés.*
 - storm water basins do not discharge any accumulated sediments. / *les bassins d'eaux pluviales ne rejettent pas de sédiments accumulés.*
 - habitable spaces are not impacted by water infiltrating via surface runoff, ground saturation, or septic back up. / *les espaces habitables ne sont pas affectés par l'infiltration d'eau via le ruissellement de surface, la saturation du sol ou le refoulement septique.*
 - electrical and plumbing systems are unaffected by projected water levels. / *les systèmes électriques et de plomberie ne sont pas affectés par les niveaux d'eau projetés.*
 - consider the impacts the project may have on water flow and floodwater, to the extent where impacts such as flooding, or erosion of adjoining properties could occur. / *tenir compte des impacts que le projet pourrait avoir sur le débit d'eau et les eaux de crue, dans la mesure où des impacts tels que des inondations ou l'érosion des propriétés adjacentes pourraient se produire.*

- Following are NB related adaptation resources for incorporating climate change consideration. Review the most recent AR5 New Brunswick climate change projections on 29 climate variables here <http://acasav2.azurewebsites.net/> in order to consider any projected climate change impacts and risks on the design and build. It is recommended to use RCP 4.5 and RCP 8.5 scenarios for analysis. The report "Updated Sea-Level Rise and Flooding Estimates for New Brunswick Coastal Sections 2020 – Based on the IPCC 5th Assessment Report, January 2020 by Réal Daigle". <https://www2.gnb.ca/content/dam/gnb/Departments/env/pdf/Climate-Climatiques/UpdatedSeaLevelRiseAndFloodingEstimatesForNBCoastalSections2020.pdf> Access the University of Western Ontario's IDF Climate Change Tool for projected increase in high intensity precipitation under climate change. <http://www.idf-cc-uwo.ca/>. Other technical reports for guidance and references: Canada's Changing Climate Report (CCCR) (<https://changingclimate.ca/CCCR2019/>) Climate-Resilient Buildings and Core Public Infrastructure: an assessment of the impact of climate change on climatic design data in Canada <http://climatescenarios.canada.ca/?page=buildings-report> / *Voici les ressources d'adaptation liées au Nouveau-Brunswick pour intégrer la prise en compte des changements climatiques. Passez en revue les plus récentes projections de changement climatique du RE5 Nouveau-Brunswick sur 29 variables climatiques ici <http://acasav2.azurewebsites.net/> afin de considérer les impacts et les risques du changement climatique projetés sur la conception et la construction. Il est recommandé d'utiliser les scénarios RCP 4.5 et RCP 8.5 pour l'analyse. Le rapport «Estimations mises à jour de l'élévation et des inondations du niveau de la mer pour les sections côtières du Nouveau-Brunswick 2020 - Basé sur le 5e rapport d'évaluation du GIEC, janvier 2020 par Réal Daigle». <https://www2.gnb.ca/content/dam/gnb/departments/env/pdf/climate->*

climatiques/updatedsealevelriseandfloodingestimatesforbcoastalsections2020.pdf Accédez à l'outil de changement climatique de la FID de l'Université de Western Ontario pour connaître l'augmentation prévue des précipitations de haute intensité sous le changement climatique. [Http://www.idf-cc-uwo.ca/](http://www.idf-cc-uwo.ca/). Autres rapports techniques à titre indicatif et de référence: Rapport sur le climat changeant du Canada (RPCCD) (<https://changingclimate.ca/cccr2019/>) Climate-Resilient Buildings and Core Public Infrastructure: an evaluation of the impact of climate change on climatic design data in Canada [http : //climatescenarios.canada.ca/](http://climatescenarios.canada.ca/)? Page = rapport sur les bâtiments

Department of Environment – Public Education, Stakeholder & First Nations Engagement / *Ministère de l'environnement - Sensibilisation du public et participation des intervenants et des Premières Nations*
• No concerns / *Pas de commentaires*

Department of Environment - Regional Operations and Compliance / *Ministère de l'environnement - Opérations régionales et conformité*
• No immediate concerns or issues at the present time from ELG Region 3. / *pas de préoccupations ou de problèmes immédiats à l'heure actuelle de la région 3 de l'ELG.*

Department of Environment – Local Government Support Services / *Ministère de l'environnement - Gouvernements locaux service de support*
• No concerns / *Pas de commentaires*

Department of Agriculture / *Ministère d'Agriculture*
• No concerns / *Pas de commentaires*

Department of Natural Resources and Energy Development / *Ministère des Ressources naturelles et du Développement de l'énergie*
• No comments/concerns were expressed by the Department of Natural Resources and Energy Development. / *Aucun commentaire / préoccupation n'a été exprimé par le ministère des Ressources naturelles et du Développement énergétique.*

Department of Aboriginal Affairs / *Ministère d'Affaires autochtones*
• No concerns / *Pas de commentaires*

Department of Tourism, Culture and Heritage – Archaeological Services / *Ministère des Tourisme, Patrimoine et Culture - Services archéologiques*
• No concerns / *Pas de commentaires*

Department of Transportation and Infrastructure / *Ministère des Transports et de l'Infrastructure*
• The sketch shows 3 driveways from/to the turn-around area. Unless I'm looking at older aerial photography, there are only two visible. Is the third driveway (most westerly) to be added? In any case, these accesses would be subject to a change in use. The applicant will need to obtain an access permit from the District Engineer's office in Moncton. / *Le croquis montre 3 allées depuis / vers la zone de demi-tour. Sauf si je regarde des photographies aériennes plus anciennes, il n'y en a que deux visibles. La troisième allée (la plus à l'ouest) doit-elle être ajoutée? Dans tous les cas, ces accès seraient soumis à un*

changement d'utilisation. Le demandeur devra obtenir un permis d'accès du bureau de l'ingénieur de district à Moncton.

- No building is to be located within 30 meters of the Route 11 property line unless a Certificate of Set-back has been issued, in accordance with the Provincial Set-back Regulation. / *Aucun bâtiment ne doit être situé à moins de 30 mètres de la limite de propriété de la route 11 à moins qu'un certificat de retrait n'ait été délivré, conformément au règlement provincial de retrait.*
- There appears to be a major gravel pit operation on the adjacent property to the north. Would this have any impact on the proposed use of the subject property? / *Il semble y avoir une importante exploitation de gravières sur la propriété adjacente au nord. Cela aurait-il un impact sur l'utilisation proposée de la propriété en question?*

Department of Health / *Ministère de la Santé*

- No concerns / *Pas de commentaires*

Shediac Fire Department / *Service d'incendie de Shediac*

- No concerns / *Pas de commentaires*

Discussion

The properties are located in Shediac Cape, at the end of Old Mill Road which is approximately a 1-kilometer long cul-de-sac. The properties abut Route 11 to the west, an active pit to the north, an agricultural use and a pit to the south, and several residential properties along Old Mill Road to the east. They are already zoned General Commercial, C1, subject to terms and conditions, and are owned by the same entity. The applicant owns and lives in the nearest dwelling located on the neighboring property to the east, which is outside the scope of this rezoning request. The applicant is seeking to have the following uses permitted on the properties, some of which are existing: / *Les propriétés sont situées à Shediac Cape, au bout du chemin Old Mill, qui est un cul-de-sac long d'environ 1 kilomètre. Les propriétés jouxtent la route 11 à l'ouest, une fosse active au nord, un usage agricole et une fosse au sud, et plusieurs propriétés résidentielles le long du chemin Old Mill à l'est. Ils sont déjà zonés General Commercial, C1, soumis à des conditions générales, et appartiennent à la même entité. Le demandeur est propriétaire et habite dans le logement le plus proche situé sur la propriété voisine à l'est, ce qui est hors de la portée de cette demande de rezonage. Le demandeur souhaite que les utilisations suivantes soient autorisées sur les propriétés, dont certaines existent:*

- Retail (existing) / *Commerce de détail (existant)*
- Residential (2 units existing) / *Résidentiel (2 unités existantes)*
- Self-storage (erected in contravention of Beaubassin-West Rural Plan) / *Self-stockage (érigé en contravention du Plan Rural Beaubassin-Ouest)*
- Outdoor storage (proposed) / *Rangement extérieur (proposé)*
- Vehicle dealership (proposed) / *Concessionnaire automobile (proposé)*

There have been two rezonings on these properties in the past. The original rezoning of PID 70481742 to

General Commercial in 2009 permitted a broad range of commercial uses on the property, but with a condition that the uses be limited to one main building. Existing uses on this property include retail, 2 residential apartments, and accessory buildings. A subsequent rezoning to General Commercial was passed in 2017 for a portion of PID 70606330, located to the north, for a self-storage facility. The purpose of this application is to repeal and replace the two original rezoning bylaws with a new rezoning bylaw in order to: / *Il y a eu deux rezonings sur ces propriétés dans le passé. Le rezonage initial du PID 70481742 à General Commercial en 2009 a permis un large éventail d'utilisations commerciales sur la propriété, mais à la condition que les utilisations soient limitées à un bâtiment principal. Les utilisations existantes de cette propriété comprennent des commerces de détail, 2 appartements résidentiels et des bâtiments accessoires. Un rezonage subséquent à General Commercial a été adopté en 2017 pour une partie du PID 70606330, situé au nord, pour une installation de libre-entreposage. Le but de cette demande est d'abroger et de remplacer les deux règlements de rezonage d'origine par un nouveau règlement de rezonage afin de:*

- Remove the restriction that commercial uses are limited to one main building; / *Supprimer la restriction selon laquelle les utilisations commerciales sont limitées à un seul bâtiment principal;*
- Allow for an updated site plan and new building layouts; / *Permettre un plan de site mis à jour et de nouvelles dispositions de bâtiment;*
- Allow for new uses (vehicle dealership and outdoor storage) that were not previously considered. / *Permettre de nouvelles utilisations (concession automobile et entreposage extérieur) qui n'étaient pas envisagées auparavant.*

There are 10 self-storage buildings proposed in addition to 4 existing self-storage buildings that have not received permits. The proposed layout is similar to the layout that is currently approved on the property, with the notable exception that buildings are to be located on what is currently PID 70481742, which is also zoned General Commercial, but with a condition that uses are limited to one main building. The applicant is seeking to build a chain link fence for security purposes around the storage buildings and to create a fenced in area on the northern part of the property for outdoor storage. There may also be lighting involved with the project, which must be designed in a way to be directed on the subject property. / *Il y a 10 bâtiments self-stockage proposés en plus de 4 bâtiments self-stockage existants qui n'ont pas reçu de permis. La disposition proposée est similaire à la disposition qui est actuellement approuvée sur la propriété, à l'exception notable que les bâtiments doivent être situés sur ce qui est actuellement PID 70481742, qui est également zoné commercial général, mais avec une condition selon laquelle les utilisations sont limitées à un bâtiment principal. Le demandeur cherche à construire une clôture à mailles de chaîne à des fins de sécurité autour des bâtiments de stockage et à créer une zone clôturée dans la partie nord de la propriété pour l'entreposage extérieur. Il peut également y avoir un éclairage impliqué dans le projet, qui doit être conçu de manière à être dirigé sur la propriété en question.*

The existing retail and residential uses on the property appear to cause little impact on the surrounding neighbourhood, as these uses occur indoors. The proposed self-storage facility, which has already been approved on PID 70606330, is positioned in a way that minimizes its impact on neighbouring properties, as this use will not be visible from the road or from neighbours. The proposed dealership or outdoor storage area is a complimentary use to the self-storage and is proposed to be located on the northern portion of the property, which is further away from neighbouring dwellings. From a planning perspective,

these uses can generate some traffic and require lots of space that may not integrate well with residential areas. The proposed location of these uses, abutting a provincial highway and an active pit, appears to fit well within the existing rural landscape. The proposal is also in line with commercial development policies in the Rural Plan about locating these types of uses away from residential zones but close to arterial highways. / *Les utilisations commerciales et résidentielles existantes sur la propriété semblent avoir peu d'impact sur le quartier environnant, car ces utilisations se produisent à l'intérieur. L'installation de libre-stockage proposée, qui a déjà été approuvée sur le PID 70606330, est positionnée de manière à minimiser son impact sur les propriétés voisines, car cette utilisation ne sera pas visible de la route ou des voisins. Le concessionnaire ou l'aire d'entreposage extérieur proposé est une utilisation gratuite de l'entreposage libre-service et il est proposé d'être situé dans la partie nord de la propriété, qui est plus éloignée des habitations voisines. Du point de vue de la planification, ces utilisations peuvent générer du trafic et nécessiter beaucoup d'espace qui peuvent ne pas s'intégrer bien aux zones résidentielles. L'emplacement proposé de ces utilisations, à côté d'une route provinciale et d'une fosse active, semble bien s'intégrer dans le paysage rural existant. La proposition est également conforme aux politiques de développement commercial du plan rural concernant la localisation de ces types d'usages loin des zones résidentielles mais à proximité des artères.*

In terms of process, the properties are already zoned General Commercial with two regulations containing two different sets of conditions. In order to accommodate the proposal, staff are recommending a repeal and replace of the existing regulations in order to treat the project site as a whole. If this rezoning is not accepted by the Minister, the regulations and commercial zoning in effect today will remain. / *En termes de processus, les propriétés sont déjà zonées General Commercial avec deux règlements contenant deux ensembles différents de conditions. Afin de tenir compte de la proposition, le personnel recommande l'abrogation et le remplacement des règlements existants afin de traiter le site du projet dans son ensemble. Si ce rezonage n'est pas accepté par le ministre, les règlements et le zonage commercial en vigueur aujourd'hui demeureront.*

Infraction / Infraction

On a site visit, and visible on recent aerial imagery, staff identified four self-storage units that have been erected without the benefit of a building or development permit. Their approximate location today is identified on the attached site plan as "Portable Units". Although the rezoning in 2017 permits a self-storage facility on a portion of PID 70606330, the self-storage units appear to be located on PID 70481742, which limits commercial uses to one main building. These self-storage units then, do not meet the original rezoning passed in 2009 and are therefore not permitted in their current location. However, this rezoning application would seek to amalgamate the two properties (PID 70481742 and a portion of PID 70606330) and permit the self-storage buildings in their current location. The applicant would still need to obtain building permits for these structures and ensure that the standards in the National Building Code are being met. If the current application is denied, these buildings would have to be removed and relocated onto PID 70606330. The applicant is aware that these buildings are currently considered an infraction. / *Lors d'une visite sur place, et visible sur des images aériennes récentes, le personnel a identifié quatre unités de libre-entreposage qui ont été érigées sans bénéficier d'un permis de construction ou d'aménagement. Leur emplacement approximatif aujourd'hui est identifié sur le plan du site ci-joint comme «Unités portables». Bien que le rezonage en 2017 autorise une installation de libre-entreposage sur une partie du PID 70606330, les unités de libre-entreposage semblent être situées sur le PID*

70481742, ce qui limite les utilisations commerciales à un bâtiment principal. Ces unités de libre-entreposage ne respectent donc pas le rezonage initial adopté en 2009 et ne sont donc pas autorisées dans leur emplacement actuel. Cependant, cette demande de rezonage chercherait à fusionner les deux propriétés (PID 70481742 et une partie du PID 70606330) et autoriserait les bâtiments en libre-entreposage dans leur emplacement actuel. Le demandeur devra tout de même obtenir des permis de construire pour ces structures et s'assurer que les normes du Code national du bâtiment sont respectées. Si la demande actuelle est rejetée, ces bâtiments devraient être enlevés et déplacés vers le PID 70606330. Le demandeur sait que ces bâtiments sont actuellement considérés comme une infraction.

Lots / Lots

As part of the development, the applicant is proposing to amalgamate PID 70481742 with the portion of PID 70606330 that is being rezoned as one lot and leave the remainder of PID 70606330 as a remnant lot for future development. Both lots have direct access onto Old Mill Road. Staff are recommending a condition that the subdivision be complete prior to any building and/or development permits being issued. / Dans le cadre du développement, le demandeur propose de fusionner le PID 70481742 avec la partie du PID 70606330 qui est rezonée en un seul lot et de laisser le reste du PID 70606330 comme lot résiduel pour un développement futur. Les deux lots ont un accès direct sur Old Mill Road. Le personnel recommande que le lotissement soit achevé avant la délivrance de tout permis de construction et / ou d'aménagement.

Transportation / Transport

The Department of Transportation & Infrastructure was contacted and provided comments that access permits would be required for the existing driveways to the property to note the change of use. Further, they indicated that any building or structure located within 30 meters of Route 11 needs a certificate of setback. There were no concerns raised by the Department regarding possible traffic generation. Keeping in mind that the properties are already zoned for commercial uses, staff do not expect a dramatic increase in traffic over what is currently approved. Staff are recommending conditions that an access permit be submitted prior to a building permit being issued and that a certificate of setback be required for any structure within 30 meters of Route 11. / Le ministère des Transports et de l'Infrastructure a été contacté et a fait des commentaires selon lesquels des permis d'accès seraient nécessaires pour les allées existantes menant à la propriété afin de noter le changement d'utilisation. De plus, ils ont indiqué que tout bâtiment ou structure situé à moins de 30 mètres de la route 11 a besoin d'un certificat de retrait. Aucune préoccupation n'a été soulevée par le Ministère concernant la génération éventuelle de trafic. En gardant à l'esprit que les propriétés sont déjà zonées à des fins commerciales, le personnel ne s'attend pas à une augmentation spectaculaire du trafic par rapport à ce qui est actuellement approuvé. Le personnel recommande des conditions selon lesquelles un permis d'accès doit être soumis avant qu'un permis de construction ne soit délivré et qu'un certificat de retrait soit exigé pour toute structure à moins de 30 mètres de la route 11.

Environment / Environnement

Upon review of the file, the department of environment is asking for a habitat description of the project area to identify watercourses and wetlands. If these features are identified, they then have to be delineated, and any construction activity on the site needs to follow standards in the Clean Water Act (i.e. maintaining a 30-meter buffer or developing by way of watercourse and wetland alteration permit). The applicant has

been made aware of this requirement. Staff are recommending a condition that this work be undertaken prior to the issuance of a building or development permit, and prior to the operation of any outdoor storage, which also requires a development permit for the use. / *Après examen du dossier, le ministère de l'Environnement demande une description de l'habitat de la zone du projet afin d'identifier les cours d'eau et les milieux humides. Si ces caractéristiques sont identifiées, elles doivent alors être délimitées et toute activité de construction sur le site doit respecter les normes de la Clean Water Act (c.-à-d. Maintenir une zone tampon de 30 mètres ou aménager au moyen d'un permis de modification de cours d'eau et de terres humides). Le demandeur a été informé de cette exigence. Le personnel recommande que ces travaux soient entrepris avant la délivrance d'un permis de construction ou d'aménagement et avant l'exploitation de tout stockage extérieur, ce qui nécessite également un permis d'aménagement pour l'utilisation.*

Further, there is a gravel pit located on a property to the north bearing PID 01090000. Currently, there is a 30-meter no-build setback from the northern property line in accordance with the provincial Sand and Gravel pit guideline. As the pit operation appears to extend directly to the property line, this 30-meter buffer allows for a transition from the gravel pit. Staff are recommending a condition that this setback be maintained. / *De plus, il y a une carrière de gravier située sur une propriété au nord portant le NID 01090000. À l'heure actuelle, il y a un retrait de 30 mètres sans construction par rapport à la limite de propriété nord, conformément à la directive provinciale sur les sables et graviers. Comme l'exploitation de la fosse semble s'étendre directement à la limite de propriété, cette zone tampon de 30 mètres permet une transition depuis la gravière. Le personnel recommande une condition pour que ce recul soit maintenu.*

Additional comments were received by the climate change secretariat, though these comments appear to be more general advice rather than tailored to the specific project. The Beaubassin West Rural Plan already identifies areas at risk of flooding in the zoning bylaw, and these properties are not identified as at risk. The more detailed habitat description on the property will identify any other water features that may have been missed, and the development on the property will need to follow all applicable provincial regulations. / *Des commentaires supplémentaires ont été reçus par le secrétariat chargé des changements climatiques, bien que ces commentaires semblent être des conseils plus généraux que adaptés au projet spécifique. Le plan rural de Beaubassin Ouest identifie déjà les zones à risque d'inondation dans le règlement de zonage, et ces propriétés ne sont pas identifiées comme à risque. La description plus détaillée de l'habitat sur la propriété identifiera toutes les autres caractéristiques de l'eau qui auraient pu être manquées, et l'aménagement sur la propriété devra suivre tous les règlements provinciaux applicables.*

Legal Authority / Autorité légale

125(14) Before making a regulation under this section, the Minister shall / *Avant de prendre un règlement en vertu du présent article, le ministre :*

(a) if the regulation would have effect in a region, request the regional service commission to give its views on the regulation, / *si le règlement devait produire ses effets dans une région, demande à la*

commission de services régionaux de donner son avis sur le règlement;

Recommendation / Recommandation

Staff recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee recommends to the Minister of Local Government and Local Governance Reform to approve the rezoning request submitted by Luc Belzile, on behalf of Belzile Design Inc., for the properties located along Old Mill Road in Shediac Cape LSD and bearing PID 70481742 and a portion of PID 70606330 to repeal Ministerial Regulation 09-BEO-016-11 and repeal Ministerial Regulation 17-BEO-055-03 and rezone the properties to the General Commercial (C1) Zone, as described in Draft Ministerial Regulation 20-BEO-055-08 because the request meets the intent policies and proposals in the Beaubassin West Planning Area Rural Plan Regulation, subject to the following conditions: / *Le personnel recommande que le comité d'examen et d'ajustement de la planification du sud-est recommande au ministre des Gouvernements locaux et de la Réforme de la gouvernance locale d'approuver la demande de rezonage soumise par Luc Belzile, au nom de Belzile Design Inc., pour les propriétés situées le long du chemin Old Mill à Shediac Cape LSD et portant le PID 70481742 et une partie du PID 70606330 pour abroger le règlement ministériel 09-BEO-016-11 et abroger le règlement ministériel 17-BEO-055-03 et rezoner les propriétés dans la zone commerciale générale (C1), comme décrit dans le projet Règlement ministériel 20-BEO-055-08 parce que la demande répond aux politiques d'intention et aux propositions du Règlement sur le plan rural du secteur d'aménagement de Beaubassin Ouest, sous réserve des conditions suivantes:*

1. That the permitted uses be limited to: / *Que les usages permis soient limités à:*
 - i) Retail; / *La vente au détail;*
 - ii) Residential (maximum 2 units); / *Résidentielle (maximum de 2 unités);*
 - iii) A self-storage facility and outdoor storage; / *Une installation d'autoentreposage et l'entreposage à l'extérieur;*
 - iv) Offices; / *Les bureaux;*
 - v) The selling of automobiles and/or recreational vehicles; / *La vente d'automobiles et / ou de véhicules récréatifs;*
 - vi) Any accessory buildings or accessory structures related to the main use. / *Toute bâtiment ou structure accessoires relatifs à l'usage principal.*
2. That the site be developed in general conformity with the site plan attached as Schedule A2; / *Que le site soit développé en conformité générale avec le plan de site ci-joint dans l'annexe A2;*
3. That the lots bearing PID 70481742 and a portion of PID 70606330, as identified on the site plan and on the attached Schedule A1, be consolidated into one lot prior to the issuance of a building and/or development permit; / *Que les lots ayant le NID 70481742 et une portion du NID 70606330, comme identifié sur le plan de site et à l'annexe A1 ci-joint, soient consolidés en un lot avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement;*
4. That the owner obtains an access permit from the Department of Transportation and Infrastructure prior to the issuance of a building and/or development permit; / *Que le propriétaire obtient un permis*

d'accès du ministère des Transports et de l'Infrastructure avant l'émission d'un permis de construction et / ou d'aménagement;

5. That no building and/or development permit will be issued until confirmation is received by the Department of Environment that the proposed development meets the requirements of the *Clean Water Act*; / *Qu'aucun permis de construction et / ou d'aménagement ne sera émis jusqu'à ce qu'une confirmation est reçue par le ministère de l'Environnement que le développement proposé rencontre les exigences de la Loi sur l'assainissement de l'eau;*

6. That within 12 months of the coming into force of this Regulation, the owner shall apply for a building and development permit for the storage units that are currently located on PID 70481742; / *Que dans les 12 mois suivants de l'entrée en vigueur du présent règlement, le propriétaire doit faire une demande pour un permis de construction et/ou d'aménagement pour les unités;*

7. That no building or structure be located within 30 metres of the northern property line; / *Qu'aucun bâtiment ou structure ne soit localisé à moins de 30 mètres de la limite nord de la propriété;*

8. That the storage of dangerous or combustible liquids or materials is prohibited; / *Que l'entreposage de liquides ou de matériaux dangereux ou combustibles est interdit;*

9. That any signs must be placed in conformity with provincial regulations, and / *Que toutes enseignes doivent être placées en conformité avec les règlements provinciaux; et*

10. That any exterior lighting shall be installed to direct light away from adjacent lots. / *Que tout éclairage extérieur doit être installé de manière à diriger la lumière à l'écart des lots adjacents.*

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.*

Belzile Design Inc.
105 Old Mill Road
Shediac Cape, NB
E4P 3C4

September 25, 2020
(updated Nov.9, 2020)

Southeast Regional Service Commission
1234 Main Street, Unit 200
Moncton, NB
E1C 1H7

Rezoning Application

To Joshua Adams,

Following your site visit and conversation, I would like to propose the following changes to my rezoning request regarding PID 70606330 and PID 70481742.

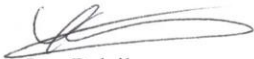
As per the enclosed drawing, most of the existing commercial portion of PID 70606330 would be agglomerated to PID 70481742. The location of the already approved storage buildings would be moved south and the access would be made using existing driveway of PID 70481742.

By doing so, some of the zoning conditions of PID 70481742 should be lifted, mainly the commercial usage restricted to the main building, usage should be General Commercial including retail and storage. The 7.5m setback restriction can remain and will be respected on the newly agglomerated lot.

The remaining portion of PID 70606330 (about 4.75 ha) will remain zoned RD with its existing driveway from Old Mill Road.

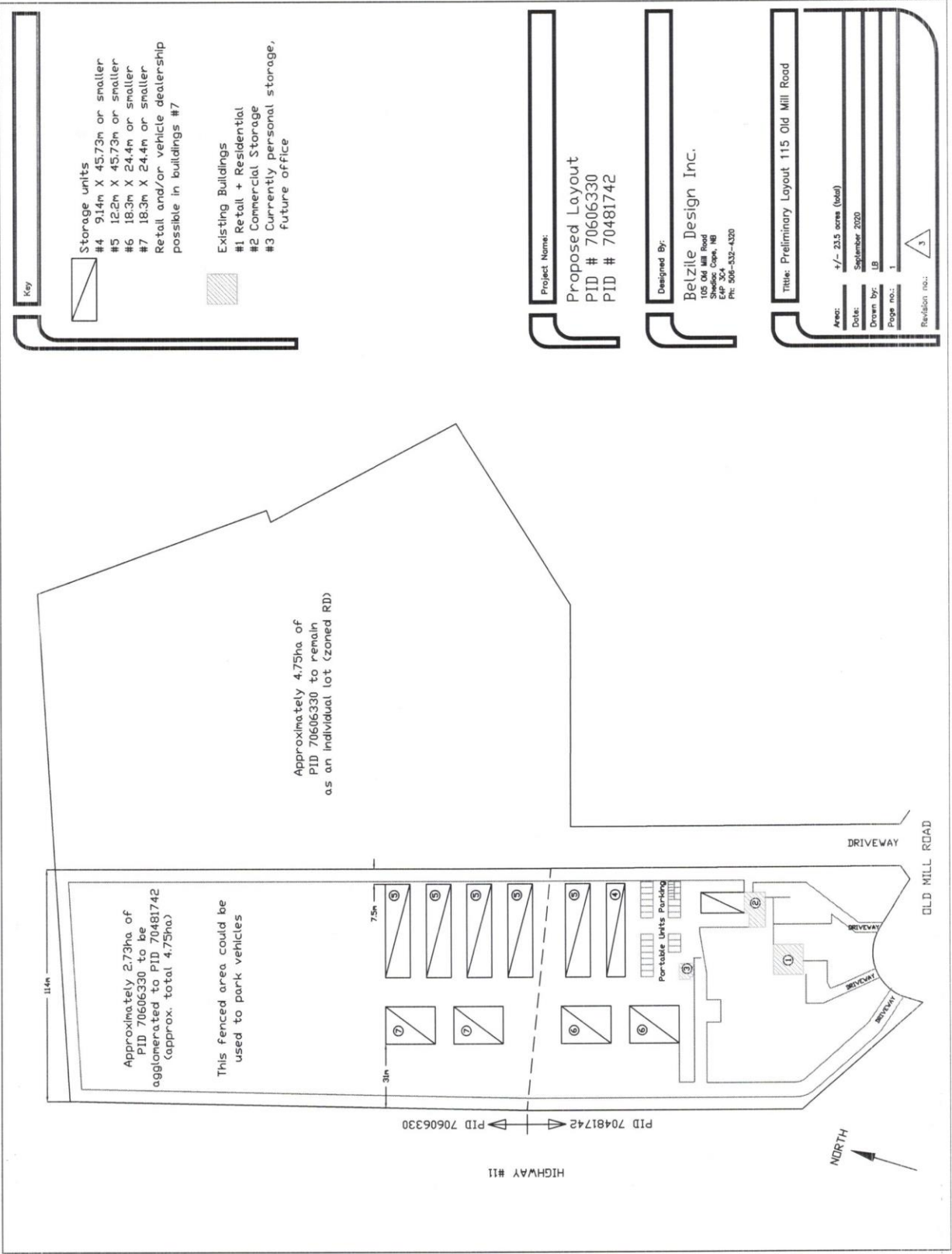
Do not hesitate to contact me if any additional information is needed to process this request.

Sincerely,



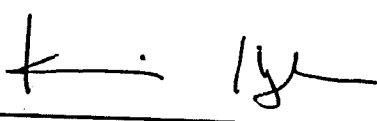
Luc Belzile,
Belzile Design Inc.
lucb@nb.sympatico.ca
506-870-0452

Encl. Proposed Lot Layout, access permit



27665398
2009-08-28
09:36:12

Department of the Environment	Ministère de l'Environnement
Certified Copy of Ministerial Regulation 09-BEO-016-11 Amending Ministerial Regulation 97-BEO-016-00, Beaubassin West Planning Area Rural Plan – <i>Community Planning Act</i>	Copie certifiée conforme du Règlement Ministériel 09-BEO-016-11 amendant le Règlement Ministériel 97-BEO-016-00, Règlement du Plan rural du secteur d'aménagement de Beaubassin-Ouest- <i>Loi sur l'urbanisme.</i>
I hereby certify that I have compared the attached copy of the Ministerial Regulation 09-BEO-016-11 Amending Ministerial Regulation 97-BEO-016-00, Beaubassin West Planning Area Rural Plan – <i>Community Planning Act</i> , with the original Ministerial Regulation 09-BEO-016-11 Amending Ministerial Regulation 97-BEO-016-00, Beaubassin West Planning Area Rural Plan – <i>Community Planning Act</i> , and have found it to be true copies thereof.	J'atteste par les présentes que j'ai comparé la copie ci-annexée du Règlement Ministériel 09-BEO-016-11 amendant le Règlement Ministériel 97-BEO-016-00, Règlement du Plan rural du secteur d'aménagement de Beaubassin-Ouest- <i>Loi sur l'urbanisme</i> , avec le Règlement Ministériel original 09-BEO-016-11 amendant le Règlement Ministériel 97-BEO-016-00, Règlement du Plan rural du secteur d'aménagement de Beaubassin-Ouest- <i>Loi sur l'urbanisme</i> , et que j'ai constaté qu'il s'agissait d'une copie conforme dudit Règlement.
Dated this <u>21</u> day of August, 2009	Fait le <u>21</u> Août, 2009



Kim Hughes
Provincial Planning Director / Directeur provincial de l'urbanisme

I certify that this instrument is registered or filed in the	J'atteste que cet instrument est enregistré ou déposé au bureau d'enregistrement du comté de
<u>Westmorland</u> County Registry Office, New Brunswick	<u>Westmorland</u> Nouveau-Brunswick
AUG 28 2009	09:36:12 27665398
date	time-heure number-numéro
<u>Maryse Melançon</u> Deputy Registrar - Conservateur Adjoint	

MINISTERIAL REGULATION AMENDING
THE MINISTERIAL REGULATION IN
RELATION TO THE RURAL PLAN FOR THE
BEAUBASSIN WEST PLANNING AREA

RÈGLEMENT MINISTÉRIEL MODIFIANT
LE RÈGLEMENT DU PLAN RURAL DU
SECTEUR D'AMÉNAGEMENT DE
BEAUBASSIN-OUEST

under the
COMMUNITY PLANNING ACT

(09-BEO-016-11)

en vertu de la
LOI SUR L'URBANISME

(09-BEO-016-11)

Under Section 77 of the *Community Planning Act*, the Minister of Environment enacts the following regulation:

1. The following subsection is hereby added to the *Beaubassin West Planning Area Rural Plan Regulation - Community Planning Act*.

"2.5 (1.13) The property having PID 70481742 and identified in Schedule P-1 of this regulation is herein re-zoned, subject to terms and conditions as contained within attached Schedule P, the purpose being to change the zoning of the property from Resource Development - RD & Environment Conservation - E Zones to a General Commercial - GC Zone."

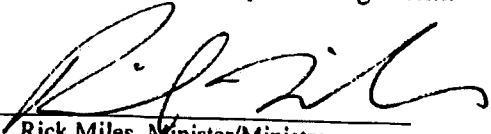
2. Schedules P and P-1 are part of this regulation.

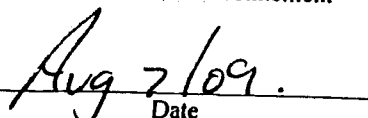
En vertu de l'article 77 de la *Loi sur l'urbanisme*, le ministre de l'Environnement adopte le règlement suivant :

1. Le paragraphe suivant est, par les présentes, ajouté au *Règlement du plan rural du secteur d'aménagement de Beaubassin-Ouest - Loi sur l'urbanisme*.

«2.5 (1.13) Le bien-fonds, portant le NID 70481742 et identifié à l'annexe P-1 du présent règlement est, par les présentes, re-zoné sous réserve des modalités et conditions établies à l'annexe P du présent règlement. Le but est de changer la zone du bien-fonds des zones Développement des ressources - DR et Préservation de l'environnement - E, à une zone Commerce general - CG. »

2. Les annexes P et P-1 font partie du présent règlement.


Rick Miles, Minister/Ministre
Department of Environment
Ministère de l'Environnement


Date

Schedule P

Annexe P

**Amendment to the Ministerial Regulation
for the Beaubassin West Planning Area –
Property having PID 70481742 belonging to
Belzile Design Inc.**

**Modification au règlement ministériel pour
le secteur d'aménagement de Beaubassin
Ouest – bien-fonds portant le NID 70481742
appartenant à Belzile Design Inc.**

April 2009

Avril 2009

The property having PID 70481742 is designated General Commercial – GC Zone, as shown on Schedule P-1, subject to the following terms and conditions that constitute an agreement between the Minister and the owner, pursuant to paragraph 77(6)(d) of the *Community Planning Act*:

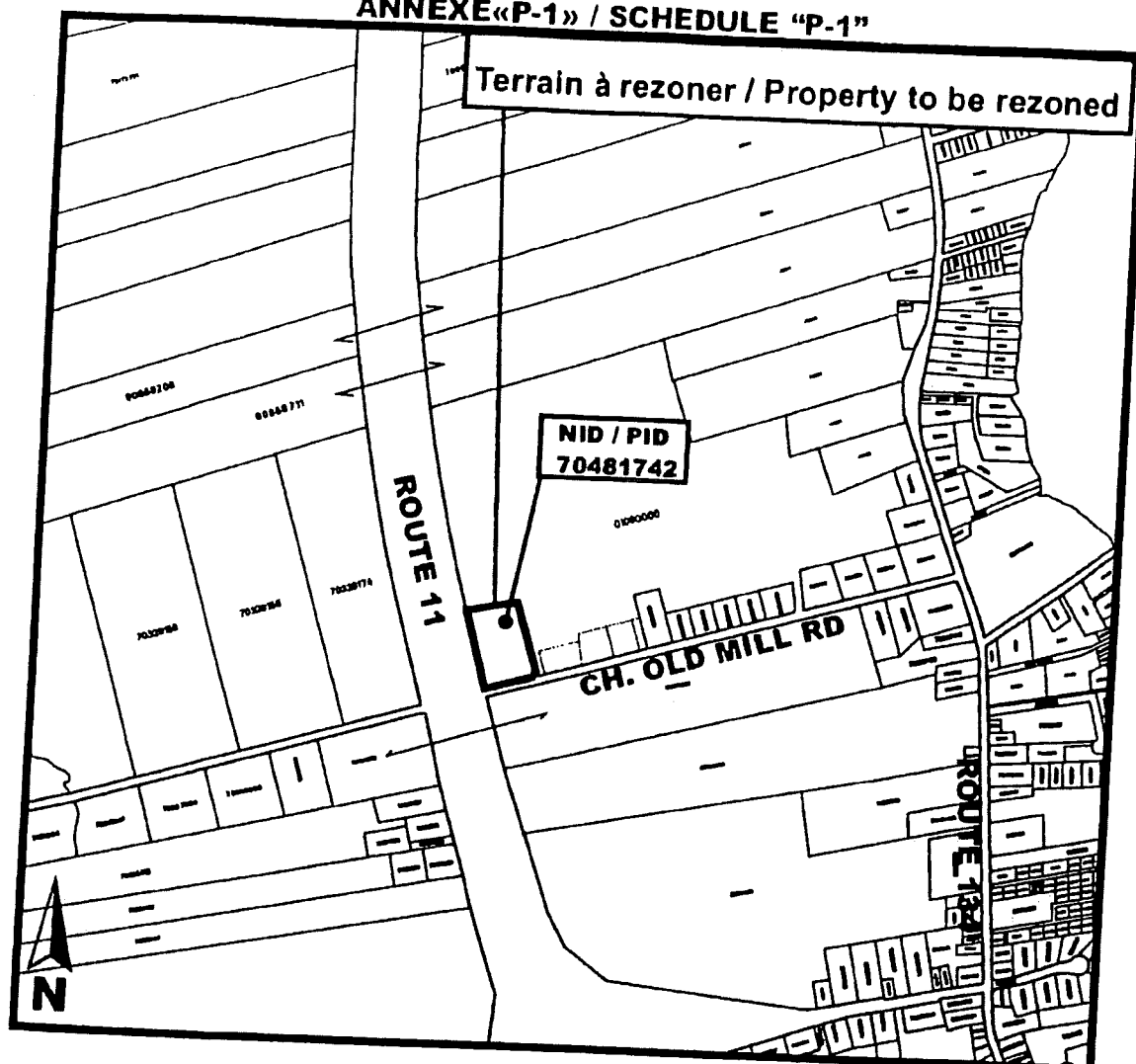
Le bien-fonds portant le NID 70481742 est désigné, zone Commerce général – CG, figurant à l'annexe P-1, sous réserve des modalités et des conditions suivantes qui constituent un accord entre le ministre et le propriétaire conformément à l'alinéa 77(6)d) de la *Loi sur l'urbanisme* :

1. Except for subparagraphs 4.1(1) (a) (v) of the *Beaubassin West Planning Area Rural Plan Regulation – Community Planning Act*, the uses in the General Commercial – GC Zone, are the permitted uses within the property bearing PID 70481742.
2. The main commercial use permitted is industrial design as well as a showroom accompanied by sales, administration, and marketing activities associated with that use.
3. The main use is permitted exclusively in the main building.
4. Residential use is permitted as a secondary use on the floor above the ground floor or as a main use in the event of the closure and /or relocation of the enterprise.
5. The showroom area shall be used solely to display plans, manufactured products and/or parts used in their production.

1. À l'exception des sous-alinéas 4.1(1) a) (v) du *Règlement du plan rural du secteur d'aménagement de Beaubassin-Ouest – Loi sur l'urbanisme*, les usages de la zone Commerce général – CG, , sont les usages permis à l'intérieur de la propriété portant le NID 70481742;
2. L'usage commercial principal permis comprend le dessin industriel ainsi qu'une salle de montre accompagné de la vente, de l'administration et du marketing lié à cet usage;
3. L'usage principal est permis exclusivement dans le bâtiment principal;
4. L'usage résidentiel est permis comme un usage secondaire située à l'étage au-dessus du rez-de-chaussée ou comme usage principal advenant la fermeture et/ou relocalisation de l'entreprise;
5. La salle de montre doit servir uniquement à exposer les plans, les produits fabriqués et/ou les pièces servant à leur production;

- | | |
|--|---|
| <p>6. The garage shall remain accessory to the residential use and to a minimum setback of 7.5 metres from a public or private street.</p> <p>7. Production, assembly, and industrial mechanical activities are prohibited on the said property.</p> <p>8. Subject to section 1, the provisions relating to the General Commercial – GC Zone in the <i>Beaubassin West Planning Area Rural Plan Regulation – Community Planning Act</i> apply <i>mutatis mutandis</i>.</p> <p>9. In the event of any breach of this agreement or of any amendment to it or of the provisions of the <i>Beaubassin West Planning Area Rural Plan Regulation – Community Planning Act</i> by Mr. Luc Belzile the owner of Belzile Design Inc. and the owner of the property having PID 70481742, or by its heirs, assigns, or successors, or any other owner or business operator on the property herein identified, this agreement shall become void, and Mr. Luc Belzile the owner of Belzile Design Inc., or its heirs, assigns, or successors, or any other owner or business operator on the property herein identified shall lose the right to use the land herein described for any other purposes except as authorized by the <i>Beaubassin West Planning Area Rural Plan Regulation – Community Planning Act</i> for the zones as shown on Schedule “B-3” of the said regulation.</p> | <p>6. Le garage doit demeurer accessoire à l’usage résidentiel ainsi qu’à un retrait minimum de 7.5 mètres d’une rue publique ou privée;</p> <p>7. La production, l’assemblage et les activités de mécaniques industrielles sont interdites sur ladite propriété; et</p> <p>8. Sous réserve de l’article 1, les dispositions relatives à la zone Commerce général – CG, Commerce général, du <i>Règlement du plan rural du secteur d’aménagement de Beaubassin-Ouest – Loi sur l’urbanisme</i>, s’appliquent <i>mutadis mutandis</i>.</p> <p>9. En cas de violation du présent accord, des modifications de celui-ci ou des dispositions du <i>Règlement du plan rural du secteur d’aménagement de Beaubassin-Ouest – Loi sur l’urbanisme</i> par M. Luc Belzile propriétaire de Belzile Design Inc. et propriétaire de la propriété ayant le NID 70481742, ses héritiers, ayants droit ou successeurs, ou par tout autre propriétaire ou exploitant d’entreprise sur le bien-fonds indiqué aux présentes, le présent accord deviendra nul et M. Luc Belzile propriétaire de Belzile Design Inc., ses héritiers, ayants droit ou successeurs, ou tout autre propriétaire ou exploitant d’entreprise sur le bien-fonds indiqué aux présentes perdra le droit d’utiliser ledit bien-fonds à toutes autres fins que celles autorisées dans le <i>Règlement du plan rural du secteur d’aménagement de Beaubassin-Ouest – Loi sur l’urbanisme</i> pour les zones telles qu’indiquées à l’annexe « B-3 » dudit règlement.</p> |
|--|---|

ANNEXE «P-1» / SCHEDULE «P-1»



37022333

2017-05-29

14:14:12

Department of the Environment & Local Government	Ministère de l'Environnement et Gouvernement Locaux
Certified Copy of Ministerial Regulation 17-BEO-055-03 Amending Ministerial Regulation 16-BEO-055-00, Beaubassin-West planning area Rural Plan Regulation - <i>Community Planning Act</i>	Copie certifiée conforme du Règlement Ministériel 17-BEO-055-03 amendant le Règlement Ministériel 16-BEO-055-00, Règlement du Plan rural du secteur d'aménagement Beaubassin-Ouest - <i>Loi sur l'urbanisme.</i>
I hereby certify that I have compared the attached copy of the Ministerial Regulation 17-BEO-055-03 Amending Ministerial Regulation 16-BEO-055-00 Beaubassin - West Planning Area Rural Plan Regulation - <i>Community Planning Act</i> , with the original Ministerial Regulation 17-BEO-055-03 Amending Ministerial Regulation 16-BEO-055-00, Beaubassin - West Planning Area Rural Plan Regulation- <i>Community Planning Act</i> , and have found it to be a true copy thereof.	J'atteste par les présentes que j'ai comparé la copie ci-annexée du Règlement Ministériel 17-BEO-055-03 amendant le Règlement Ministériel 16-BEO-055-00, Règlement du Plan rural du secteur d'aménagement du Beaubassin-Ouest Loi sur l'urbanisme, avec le Règlement Ministériel original 17-BEO-055-03 amendant le Règlement Ministériel 16-BEO-055-00, Règlement du Plan rural du secteur d'aménagement du Beaubassin-Ouest - <i>Loi sur l'urbanisme</i> , et que j'ai constaté qu'il s'agissait d'une copie conforme dudit Règlement.
Dated this <u>2</u> day of May, 2017	Fait le <u>2</u> mai, 2017


Joanne Glynn

Provincial Planning Director / Directeure provinciale de l'urbanisme

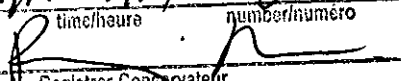
I certify that this instrument
is registered or filed in the
Westmorland
County Registry Office,
New Brunswick

J'atteste que cet instrument est
enregistré ou déposé au bureau
de l'enregistrement du comté de
Westmorland
Nouveau-Brunswick

May 29/17
date/date

14:14
time/heure

37022333
number/numero


Registrar-Conservateur

MINISTERIAL REGULATION AMENDING
THE MINISTERIAL REGULATION FOR
THE BEAUBASSIN-WEST RURAL AREA

under the

COMMUNITY PLANNING ACT

(17-BEO-055-03)

Under section 77 of the *Community Planning Act*, the Minister of Environment and Local Government makes the following regulation:

1 Ministerial Regulation 16-BEO-055-00, being the Ministerial Regulation for the Beaubassin-West Planning Area Rural Plan Regulation under the *Community Planning Act*, is hereby amended.

2 A portion of those lands having PID 70606330, located on the Old Mill Road, Shediac Cape, in the Shediac Cape Local Service District and the county of Westmorland, being within the area designation of the Beaubassin-West Planning Area Rural Plan Regulation - *Community Planning Act*, and as shown on attached Schedule B1 is hereby re-zoned from Rural Area (RA) Zone to General Commercial - (C1) Zone, subject to terms and conditions as contained within attached Schedule B.

RÈGLEMENT MINISTÉRIEL MODIFIANT
LE RÈGLEMENT MINISTÉRIEL DU
SECTEUR D'AMÉNAGEMENT DE
BEAUBASSIN-OUEST

établi en vertu de la

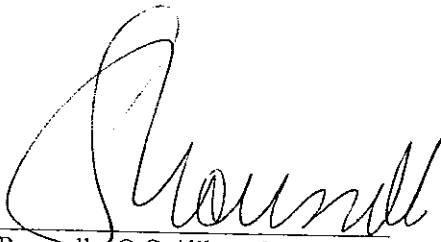
LOI SUR L'URBANISME

(17-BEO-055-03)

En vertu de l'article 77 de la *Loi sur l'urbanisme*, le ministre de l'Environnement et des Gouvernements locaux établit le règlement suivant :

1 Le Règlement ministériel modifiant le règlement ministériel relatif au Règlement du plan rural de Beaubassin-Ouest établi en vertu de la *Loi sur l'urbanisme*, étant le règlement ministériel 16-BEO-055-00, est par les présentes modifié.

2 Le zonage de la partie du bien-fonds portant le NID 70606330, située sur le chemin Old Mill, à Shediac Cape, dans le district de services locaux de Shediac Cape et le comté de Westmorland, se trouvant dans le secteur désigné du Règlement du plan rural de Beaubassin-Ouest - *Loi sur l'urbanisme* et figurant à l'annexe B1 ci-jointe, est par les présentes modifié, passant de zone rurale - zone RU à zone commerciale générale - zone C1, sous réserve des modalités et conditions énoncées à l'annexe B ci-jointe.



Hon. Serge Rousselle, Q.C. / l'hon. Serge Rousselle, c.r.
Minister / Ministre

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

11 mai 2017
Date

Schedule B

Terms and Conditions Regarding the Re-zoning of Lands by Ministerial Regulation 17-BEO-055-03

Whereas the applicant, Luc Belzile, propose to develop those lands having PID 70606330, the said lands being located on Old Mill Road, Shediac Cape in the Local Service District of Shediac Cape and the county of Westmorland, further described on attached Schedule B1 and being within the area designation of the Beaubassin-West Rural Plan Regulation – Community Planning Act, has applied to the Minister of Environment and Local Government to re-zone said lands from Rural Area – RA to General Commercial – C1 Zone, all zones being of the Beaubassin-West Rural Plan Regulation – Community Planning Act and any amendments made thereto, and the said re-zoning being carried out by this Regulation, namely Ministerial Regulation 17-BEO-055-03, is subject to the following terms and conditions:

1. That the permitted uses be limited to:
 - i) A warehousing and storage facility;
 - ii) An office related to the storage business; and
 - iii) Accessory buildings or structures related to the main use.
2. That the site be developed in general conformity with the site plan attached as Schedule B2;
3. That the owner obtains an access permit from the Department of Transportation and Infrastructure before a development permit is issued;
4. That no building or structure be located within 30 metres of the northern property limits, and that no building or structure be located within 30 metres of the Highway 11 right-of-way;
5. That the storage of hazardous or combustible liquids or materials is prohibited; and
6. That any sign situated along Highway 11 be developed and placed in conformity with provincial regulations.

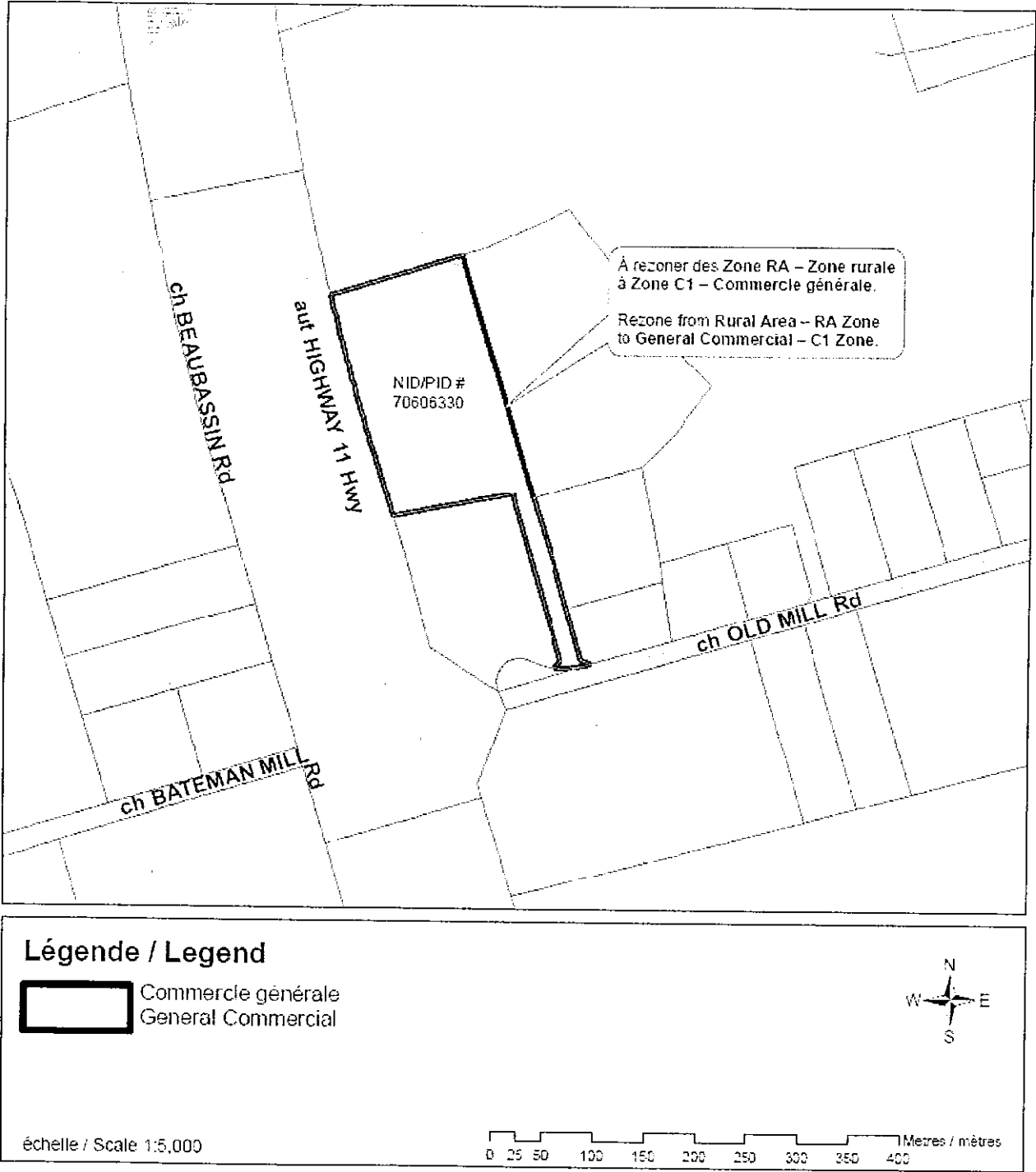
Annexe B

Modalités et conditions relatives au rezonage de terrains en vertu du Règlement ministériel 17-BEO-055-03

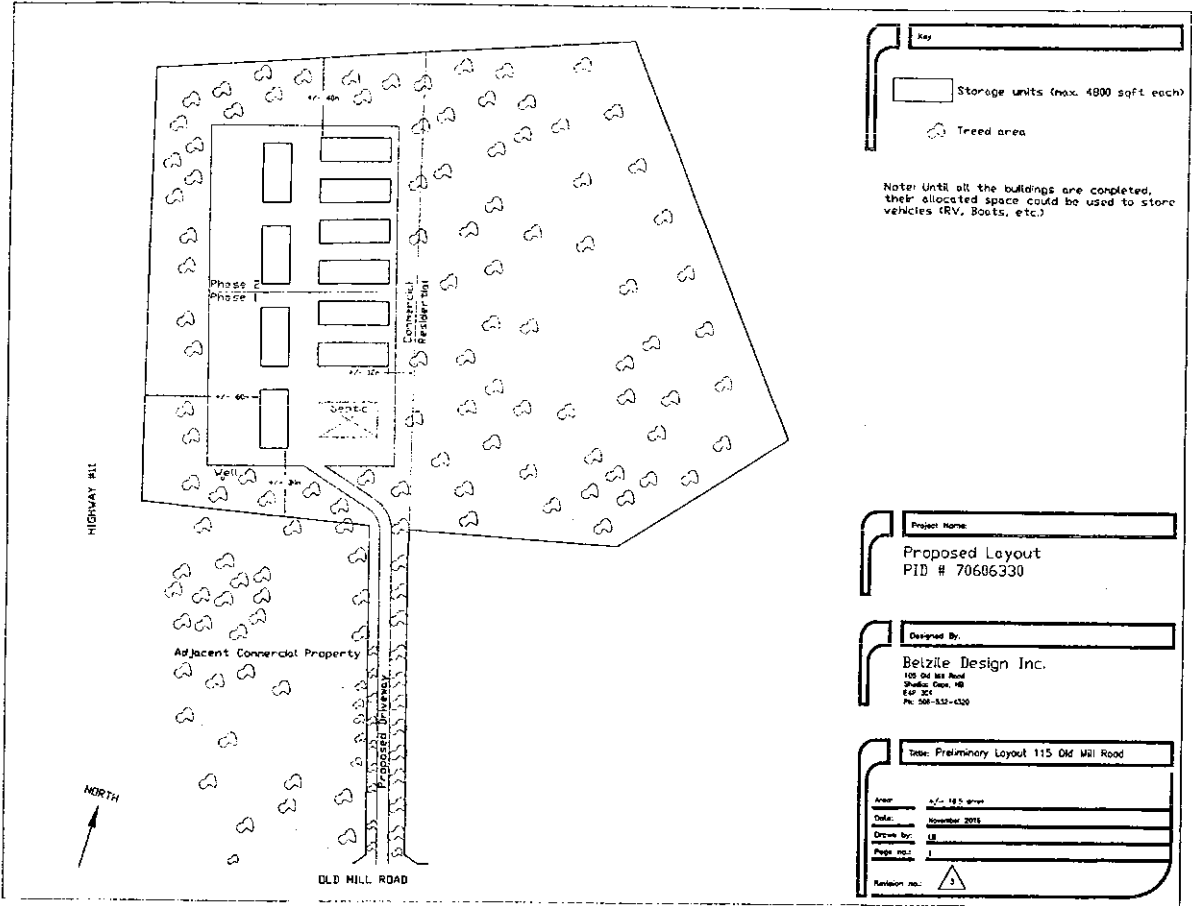
Attendu que le requérant, Luc Belzile, entendent aménager le bien-fonds portant le NID 70606330, ledit bien-fonds étant situé sur le chemin Old Mill, à Shediac Cape, dans le district de services locaux de Shediac Cape, comté de Westmorland, décrit plus précisément à l'annexe B1 ci-jointe et se trouvant dans le secteur désigné du Règlement du plan rural du secteur d'aménagement de Beaubassin-West – Loi sur l'urbanisme, et qu'ils ont, à cet égard, présenté au ministre de l'Environnement et des Gouvernements locaux une demande en vue de rezoner ledit bien-fonds de zone RU – Zone rurale à zone C1 – Zone commerciale générale, ces zones étant établies par le Règlement du plan rural du secteur d'aménagement de Beaubassin-Ouest – Loi sur l'urbanisme et les modifications qui pourraient y être apportées, ledit rezonage est établi par le présent Règlement, à savoir le Règlement ministériel 17-BEO-055-03, sous réserve des modalités et conditions suivantes :

1. Que les usages permis soient limités à :
 - i) une entreprise d'entreposage et de stockage;
 - ii) un bureau relatif à l'entreprise de l'entreposage;
 - iii) des bâtiments ou structures accessoires relatifs à l'usage principal.
2. Que le développement soit généralement conforme avec le plan de site ci-joint dans l'annexe B2;
3. Que le requérant obtienne un permis d'accès du Ministère des Transports et de l'Infrastructure avant qu'un permis de développement soit émis;
4. Qu'aucun bâtiment ne soit érigé à moins de 30m des limites de propriétés au nord et qu'aucun bâtiment ne soit érigé à moins de 30m des limites de l'emprise de l'autoroute 11;
5. Que l'entreposage des substances ou liquides dangereux ou combustibles soit interdit;
6. Que tous panneaux situés le long de l'autoroute soient conçus et placés conformément aux règlements provinciaux.

Schedule B1 / Annexe B1



Schedule B2 / Annexe B2



MINISTERIAL REGULATION AMENDING
THE MINISTERIAL REGULATION FOR
THE BEAUBASSIN-WEST RURAL AREA

under the

COMMUNITY PLANNING ACT

(20-BEO-055-08)

Under section 52 of the *Community Planning Act*, the Minister of Environment and Local Government makes the following regulation:

1. Ministerial Regulation 16-BEO-055, being the Ministerial Regulation for the Beaubassin-West Planning Area Rural Plan Regulation under the *Community Planning Act*, is hereby amended.
2. Ministerial Regulation 09-BEO-016-11 and Ministerial Regulation 17-BEO-055-03 are hereby repealed and replaced with this Regulation.
3. Those lands having PID 70481742 and a portion of those lands having PID 70606330, located on the Old Mill Road, Shediac Cape, in the Shediac Cape Local Service District and the county of Westmorland, being within the area designation of the Beaubassin-West Planning Area Rural Plan Regulation – *Community Planning Act*, and as shown on attached Schedule A1 is hereby re-zoned to the General Commercial – (C1) Zone, subject to terms and conditions as contained within attached Schedule A.

RÈGLEMENT MINISTÉRIEL MODIFIANT
LE RÈGLEMENT MINISTÉRIEL DU
SECTEUR D'AMÉNAGEMENT DE
BEAUBASSIN-OUEST

établi en vertu de la

LOI SUR L'URBANISME

(20-BEO-055-08)

En vertu de l'article 52 de la *Loi sur l'urbanisme*, le ministre de l'Environnement et des Gouvernements locaux établit le règlement suivant :

1. Le règlement ministériel 16-BEO-055, soit le règlement ministériel relatif au Règlement du plan rural de Beaubassin-Ouest établi en vertu de la *Loi sur l'urbanisme*, est par les présentes modifié.
2. Le règlement ministériel 09-BEO-016-11 et le règlement ministériel 17-BEO-055-03 sont supprimés et remplacés par le présent Règlement.
3. Le zonage du bien-fonds portant le NID 70481742 et de la partie du bien-fonds portant le NID 70606330, située sur le chemin Old Mill, à Shediac Cape, dans le district de services locaux de Shediac Cape et le comté de Westmorland, se trouvant dans le secteur désigné du Règlement du plan rural de Beaubassin-Ouest – *Loi sur l'urbanisme* et figurant à l'annexe A1 ci-jointe, est par les présentes modifié par rezonage à la zone commerce général – zone C1, sous réserve des modalités et conditions énoncées à l'annexe A ci-jointe.

Daniel Allain, Minister / Ministre
Department of Local Government and Local Governance Reform
Ministère des Gouvernements locaux et Réforme de la gouvernance locale

Date

Schedule A

Terms and Conditions Regarding the Re-zoning of Lands by Ministerial Regulation 20-BEO-055-08

Whereas the applicant, Luc Belzile of Belzile Design Inc., proposes to develop those lands having PID 70481742 and a portion of PID 70606330, the said lands being located on Old Mill Road, Shediak Cape in the Local Service District of Shediak Cape and the county of Westmorland, further described on attached Schedule A1 and being within the area designation of the Beaubassin-West Rural Plan Regulation – Community Planning Act, has applied to the Minister of Local Government and Local Governance Reform to re-zone said lands to General Commercial – C1 Zone, all zones being of the Beaubassin-West Rural Plan Regulation – Community Planning Act and any amendments made thereto, and the said re-zoning being carried out by this Regulation, namely Ministerial Regulation 20-BEO-055-08, is subject to the following terms and conditions:

1. That the permitted uses be limited to:
 - i) Retail;
 - ii) Residential (maximum 2 units);
 - iii) A self-storage facility and outdoor storage;
 - iv) Offices;
 - v) The selling of automobiles and/or recreational vehicles;
 - vi) Any accessory buildings or accessory structures related to the main use.
2. That the site be developed in general conformity with the site plan attached as Schedule A2;
3. That the lots bearing PID 70481742 and a portion of PID 70606330, as identified on the site plan and on the attached Schedule A1, be consolidated into one lot prior to the issuance of a building and/or development permit;
4. That the owner obtains an access permit from the Department of Transportation and Infrastructure prior to the issuance of a building and/or development permit;
5. That no building and/or development permit will be issued until confirmation is received by the Department of Environment that the proposed development meets the requirements of the *Clean Water Act*;
6. That within 12 months of the coming into force of this Regulation, the owner shall apply for a building and development permit for the storage units that are currently located on PID 70481742;

Annexe A

Modalités et conditions relatives au rezonage de terrains en vertu du Règlement ministériel 20-BEO-055-08

Attendu que le requérant, Luc Belzile au nom de Belzile Design Inc., propose d'aménager les biens-fonds portant le NID 704817420 et une partie des biens-fonds portant le NID 70606330, ledit bien-fonds étant situé sur le chemin Old Mill, à Shediak Cape, dans le district de services locaux de Shediak Cape, comté de Westmorland, décrit plus précisément à l'annexe A1 ci-jointe et se trouvant dans le secteur désigné du Règlement du plan rural du secteur d'aménagement de Beaubassin-West – Loi sur l'urbanisme, et qu'ils ont, à cet égard, présenté au ministre des Gouvernements locaux et Réforme de la gouvernance locale une demande en vue de rezoner ledit bien-fonds à la zone C1 – Zone commerciale générale, ces zones étant établies par le Règlement du plan rural du secteur d'aménagement de Beaubassin-Ouest – Loi sur l'urbanisme et les modifications qui pourraient y être apportées, ledit rezonage est établi par le présent Règlement, à savoir le Règlement ministériel 20-BEO-055-07, sous réserve des modalités et conditions suivantes :

1. Que les usages permis soient limités à
 - i) La vente au détail;
 - ii) Résidentielle (maximum de deux unités);
 - iii) Une installation d'auto-entreposage et l'entreposage à l'extérieur;
 - iv) Les bureaux;
 - v) La vente des automobiles et/ou des véhicules récréatifs;
 - vi) Toute bâtiment ou structure accessoires relatifs à l'usage principal.
2. Que le site soit développé en conformité générale avec le plan de site ci-joint dans l'annexe A2;
3. Que les lots ayant le NID 70481742 et une portion du NID 70606330, comme identifié sur le plan de site et à l'annexe A1 ci-joint, soient consolidés en un lot avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement;
4. Que le propriétaire obtient un permis d'accès du ministère des Transports et infrastructure avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement;
5. Qu'aucun permis de construction et/ou d'aménagement ne serait émis jusqu'à ce qu'une confirmation est reçue par le ministère de l'Environnement que le développement proposé rencontre les exigences de la *Loi sur l'assainissement de l'eau*;
6. Que dans les 12 mois suivants de l'entrée en vigueur du présent règlement, le propriétaire doit faire une demande pour un permis de construction et/ou d'aménagement pour les unités

d'entreposage qui sont actuellement
situées sur le NID 70481742;

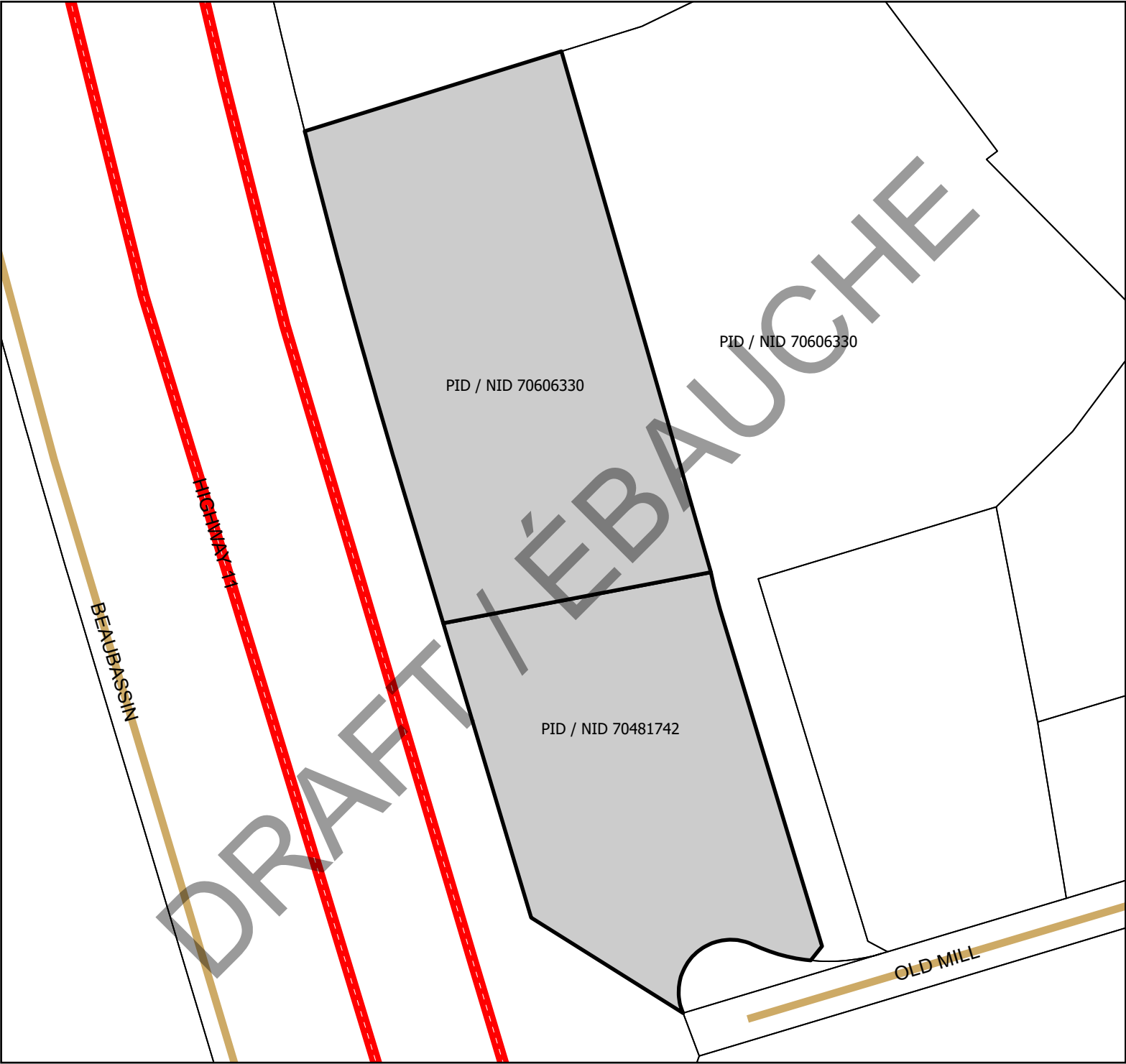
- | | |
|---|---|
| 7. That no building or structure be located within 30 metres of the northern property line; | 7. Qu'aucun bâtiment ou structure ne soit localisé à moins de 30 mètres de la limite nord de la propriété; |
| 8. That the storage of dangerous or combustible liquids or materials is prohibited; | 8. Que l'entreposage de liquides ou de matériaux dangereux ou combustibles est interdit; |
| 9. That any signs must be placed in conformity with provincial regulations; and | 9. Que toutes enseignes doivent être placées en conformité avec les règlements provinciaux; et |
| 10. That any exterior lighting shall be installed to direct light away from adjacent lots. | 10. Que tout éclairage extérieur doit être installé de manière à diriger la lumière à l'écart des lots adjacents. |

DRAFT / ÉBAUCHE

Annexe A1 / Schedule A1

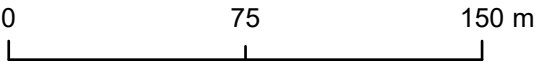
109 Old Mill Rd Beaubassin Ouest/West
ZONING MAP / CARTE DE ZONAGE

Date: 11/3/2020



Legend

-  Rezone to C1 – General Commercial
-  Rezoner à C1 – Commerce Générale



Schedule A2 / Annexe A2

