

**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 : Rulings of Compatibility / Déterminations de Compatibilités

File number / Numéro du fichier 20-2166

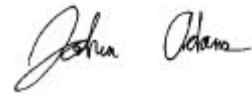
From / De :



Phil Robichaud

Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Joshua Adams

Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

Natalie Cormier Able Canvas (2011) Inc,

Landowner / Propriétaire :

Berny & Natalie Cormier Able Canvas (2011) Inc,

Proposal / Demande :

To permit Able Canvas' operation, an assembly establishment, as a similar and compatible use in the General Commercial Zone. / *Permettre l'exploitation d'Able Canvas (établissement de montage) en tant qu'usage semblable et compatible aux usages de la zone commerciale générale.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70211396

Lot Size / Grandeur du lot: 4064 m²

Location / Endroit :

2052 Route 133, Communauté Rurale Beaubassin-Est

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

General Commercial GC / Commerce général (CG)

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding uses: residential and vacant

Surrounding zoning: Rural Residential (RR) and Coastal Residential (CR)

Municipal Servicing / Services municipaux:

None, private well and onsite septic system

Policies / Politiques

Beaubassin East Rural Community Rural Plan / *Plan rural de la Communauté rurale Beaubassin-Est*

A) Residential Uses / Usages résidentiels

Policies / Principes

It is the policy of the community to conserve the rural character of the existing residential zones. / *La communauté a pour principe de préserver le caractère rural des zones résidentielles existantes.*

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.*

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

Proposals / Propositions

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

It is proposed that uses of a neighbourhood business type be permitted / *Il est proposé que les usages de type commerce de voisinage soient encouragés.*

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

Beaubassin East Rural Community Rural Plan / *Plan rural de la Communauté rurale Beaubassin-Est*

SECTION 4 - COMMERCIAL ZONE / ARTICLE 4 - ZONE COMMERCIALE

GC Zone - General Commercial / *Zone CG - Commerce général*

4.1(1) Land, buildings, or structures shall be used for the following purposes only: / *Les terrains, bâtiments ou constructions ne peuvent servir qu'aux fins*

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

- i.** a retail outlet, / *un établissement de vente au détail,*
- ii.** an office or office building, / *un bureau ou un édifice à bureaux,*
- iii.** a fruit, vegetable, fish and/or craft market, a service-oriented outlet, / *un marché de fruits, de légumes, de poisson et/ou d'artisanats, un établissement de services au public,*
- iv.** an hotel, a motel, or a bed and breakfast with the approval of the Commission under paragraph 34 (4) (c) of the Act, / *un hôtel, un motel ou un gîte aux passants sous approbation de la Commission en vertu de l'alinéa 34(4)c) de la Loi,*
- v.** a restaurant and/or catering business with the approval of the Commission under paragraph 34 (4) (c) of the Act., / *un restaurant et /ou un restaurant-traiteur sous approbation de la Commission en vertu de l'alinéa 34(4)c) de la Loi,*
- vi.** an automobile repair garage and/or heavy-duty vehicle repair shop and/or a service station, / *un garage de réparation d'automobiles et/ou un atelier de réparation de véhicules lourds et/ou une station de service,*
- vii.** a carpentry, cabinet-making, craft, pottery, painting, or upholstery workshop, / *un atelier de menuiserie, d'ébénisterie, d'artisanat, de poterie, de peinture ou de rembourrage,*
- viii.** a greenhouse or a nursery, / *une serre ou une pépinière,*
- ix.** a cottage cluster with the approval of the Commission under paragraph 34 (4) (c) of the Act., / *un regroupement de chalets sous approbation de la Commission en vertu de l'alinéa 34(4)c) de la Loi,*
- x.** a campground or trailer park subject to subsection (3) and with the approval of the Commission under paragraph 34 (4) (c) of the Act., / *un terrain de camping ou un parc à roulettes sous réserve du paragraphe (3) et sous approbation de la Commission en vertu de l'alinéa 34(4)c) de la Loi,*
- xi.** single family dwelling / *une habitation unifamiliale,*
- xii.** a two-family dwelling / *une habitation bi familiale,*
- xiii.** a three-family dwelling, / *une habitation tri familiale,*
- xiv.** a four-family dwelling, / *une habitation quadri familiale,*
- xv.** a rooming house, boarding house, or furnished accommodation, / *une maison de chambres, une pension ou un garni,*
- xvi.** an art gallery, a museum or a studio, / *une galerie d'art, un musée ou un studio,*
- xvii.** a day care centre, / *une garderie,*
- xviii.** an aquacultural activity approved by the Commission pursuant to paragraph 34(4)(c) of the Act, / *une activité aquacole sous approbation de la Commission en vertu de l'alinéa 34(4)c) de la Loi,*
- xix.** a park, playground, or playing field; / *un parc, un terrain de jeux ou un terrain de sports;*
- xx.** a warehouse; / *un entrepôt;*
- xxi.** a landscaping business; / *un commerce paysager;*
- xxii.** a place of entertainment or amusement; / *un lieu de divertissement ou d'amusement; et*
- xxiii.** a pond for recreational fishing; / *un étang de pêche pour loisir.*
- xxiv.** an establishment that sells new and/or used vehicles; / *un établissement de vente de véhicules neufs et/ou d'occasion ;*
- xxv.** a cocktail lounge, tavern or nightclub; and / *salon-bars, tavernes, boîtes de nuits;*
- xxvi.** a kennel subject to section 10.26, / *un chenil sous réserve de l'article 10.26,*

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

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

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

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

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

The Department of Environment and Local Government was consulted regarding: / *On a consulté le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux à propos des sujets suivants :*

- Well and water usage, / *Puits et utilisation de l'eau*
- Potential unmapped wetland and watercourse, and / *Terres humides et cours d'eau potentiels non cartographiés*
- Environmental Impact Assessment / *Étude de l'impact sur l'environnement*

The Department of Transportation and Infrastructure was consulted regarding the access. / *On a consulté le ministère des Transports et de l'Infrastructure en ce qui a trait à la voie d'accès.*

The Department of Public Safety was consulted regarding the onsite septic system. / *On a consulté le ministère de la Sécurité publique concernant la fosse septique sur le site.*

The Department of Health was consulted regarding the onsite septic system / *On a consulté le ministère de la Santé par rapport à la fosse septique sur le site.*

The Chief Administrative Officer / Clerk was consulted regarding general comments on the proposal. / *On a consulté le directeur municipal ainsi que le greffier municipal au sujet des commentaires généraux sur la proposition.*

Staff of the Southeast Regional Service Commission internally discussed this file. / *Le personnel de la Commission de services régionaux du Sud-Est a discuté de ce dossier à l'interne.*

Discussion

An application was submitted by Able Canvas on October 7, 2020, for similar and compatible use. Able Canvas has been existing for 30 years but has recently suffered fire damage. The main building had to be torn down and only a storage building survived the fire. Able Canvas is now looking to rebuild the commercial operation with a building that is slightly larger than the pre-existing building. The company's main operation is the assembling, cutting, and sewing of canvas for canopies, boat sails, tarps, etc. They also have a welding shop for the frames of the canopies. This operation is defined as an "assembly establishment". The Able Canvas operation also consists of offices, a reception, and storage. / *Le 7 octobre 2020, Able Canvas a soumis une demande en ce qui a trait à un usage semblable et compatible aux autres usages de la zone. L'entreprise Able Canvas existe depuis 30 ans, mais elle a récemment été endommagée par un incendie. On a dû démolir le bâtiment principal – seul un bâtiment d'entreposage a échappé aux flammes. Maintenant, Able Canvas cherche à remettre sur pied son exploitation commerciale en construisant un bâtiment un peu plus grand que le bâtiment précédent. Les principales activités de l'entreprise consistent à monter, à couper et à coudre des toiles afin de créer des auvents, des voiles de bateau, des bâches, etc. De plus, cette entreprise est dotée d'un atelier de soudage pour fabriquer les structures des auvents. Cette exploitation est définie comme étant un établissement de montage. De plus, Able Canvas comprend également des bureaux, une aire de réception et de l'entreposage.*

The property is located on the intersection of Route 133 and private access named Oliver Road. Mostly vacant properties and residential properties are in the surroundings. The property is zoned General Commercial which permits the offices, the reception, and the storage but does not permit the assembly establishment. An assembly establishment is mentioned in the Rural Plan but is not permitted in any of the zones. / *La propriété se trouve à l'intersection de la Route 133 et d'une voie d'accès privée (chemin Oliver). À cet endroit, on retrouve principalement des propriétés vacantes et des propriétés résidentielles. La propriété fait partie de la zone commerciale générale, qui permet les bureaux, l'aire de réception et l'entreposage, mais elle ne permet pas l'établissement de montage. Le plan rural mentionne les établissements de montage, mais il ne les permet pas dans les zones du plan.*

Records of the former Beaubassin Planning Commission indicates that permits were issued for this establishment as early as 1995. The current commercial zoning of the property was intended to permit the operation of Able Canvas, but the current Rural Plan does not account for this specific type of proposal. / *Selon les dossiers de l'ancienne Commission d'aménagement de Beaubassin, on a délivré des permis liés à cet établissement en 1995. La zone commerciale actuelle de la propriété visait à permettre l'exploitation d'Able Canvas, mais le plan rural actuel ne tient pas compte de ce type précis de*

proposition.

A similar and compatible use application is a tool available in the Community Planning Act that allows the Planning Review and Adjustment Committee to permit a proposal if it is sufficiently similar to or compatible with the permitted uses in the zoning of the proposal. The current zoning (General Commercial Zone) of the property allows mechanics, heavy equipment repair, cabinet making workshops and carpentry workshops. Staff is in the opinion that the sewing, assembling, and cutting of the canvas is similar and compatible with the cabinet making and carpentry workshops. Staff is also in the opinion that the welding workshop is similar and compatible with uses such as the mechanic and heavy equipment repair. The proposed operation will be completely contained within the building and is a relatively low impact operation. It is more in line with uses that are permitted in the commercial zone than the industrial zone. / *En vertu de la Loi sur l'urbanisme, le comité de révision de la planification peut avoir recours à une demande d'usage semblable et compatible pour permettre une proposition suffisamment semblable ou compatible aux usages permis dans la zone de la proposition. La zone commerciale générale actuelle de la propriété permet de la mécanique, de la réparation de machinerie lourde, des ateliers d'ébénisterie ainsi que des ateliers de menuiserie. Le personnel est d'avis que la couture, le montage et la coupure de la toile constitue un usage semblable et compatible à celui de l'ébénisterie et de la menuiserie. De plus, le personnel estime que l'atelier de soudage représente un usage semblable et compatible aux usages de la mécanique et de la réparation de machinerie lourde. L'exploitation proposée sera entièrement effectuée au sein du bâtiment et elle aura une incidence assez faible. Elle est plus conforme aux usages permis dans la zone commerciale que ceux de la zone industrielle.*

Public Notice / Avis public

Public notice was sent to neighbouring properties within 100 meters on Wednesday, October 14. / *Le mercredi 14 octobre 2020, on a envoyé un avis aux voisins situés à moins de 100 mètres de la propriété en question.*

Legal Authority / Autorité légale

Community Planning Act / *Loi sur l'urbanisme*

55(1) Subject to the terms and conditions it considers fit, the advisory committee or regional service commission may permit / *55(1) Sous réserve des modalités et des conditions qu'il juge indiquées, le comité consultatif ou la commission de services régionaux peut autoriser :*

(a) a proposed use of land or a building that is otherwise not permitted under the zoning by-law if, in its opinion, the proposed use is sufficiently similar to or compatible with a use permitted in the by-law for the zone in which the land or building is situated, or / *a) soit l'usage projeté d'un terrain ou d'un bâtiment que ne permet pas par ailleurs l'arrêté de zonage s'il estime qu'il s'avère suffisamment comparable à un usage que l'arrêté permet pour la zone où le terrain ou le bâtiment est situé ou qu'il est suffisamment compatible avec lui;*

Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends the Planning Review and Adjustment Committee to APPROVE an assembly establishment as sufficiently similar and compatible with the uses permitted in the General Commercial Zone. / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification APPROUVE l'établissement de montage, car il a un usage suffisamment semblable et compatible aux usages permis dans la zone commerciale générale.*

Note: This report was written in French 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 français et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues, la langue dans laquelle le rapport a été rédigé a préséance.*

Location map / Carte d'emplacement

2052 Route 133 (PID/NID 70211396)

Communauté Rurale Beaubassin-Est

Date: 10/8/2020



Moncton

1234 rue Main Street
Unit/unité 200
Moncton, NB E1C 1H7
Tel/tél : 506-382-5386

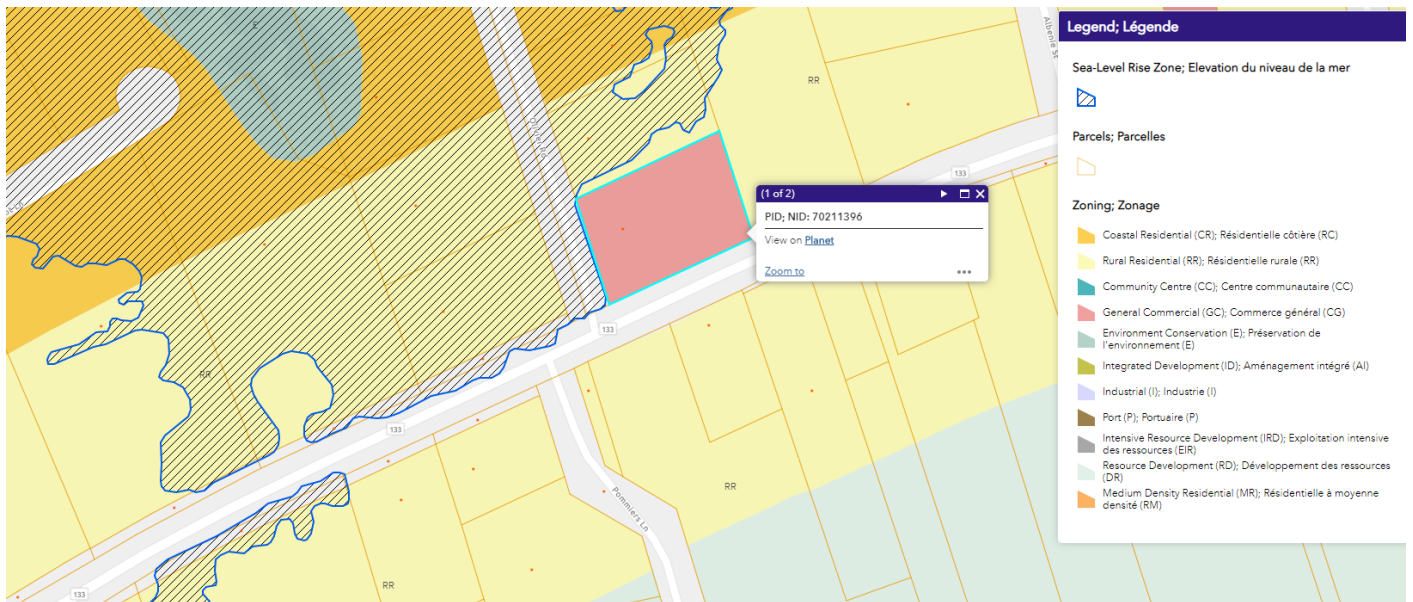
Shediac

815A rue Bombardier Street
Route 15, Exit/sortie 37
Shediac, NB E4P 1H9
Tel/tél : 506-533-3637

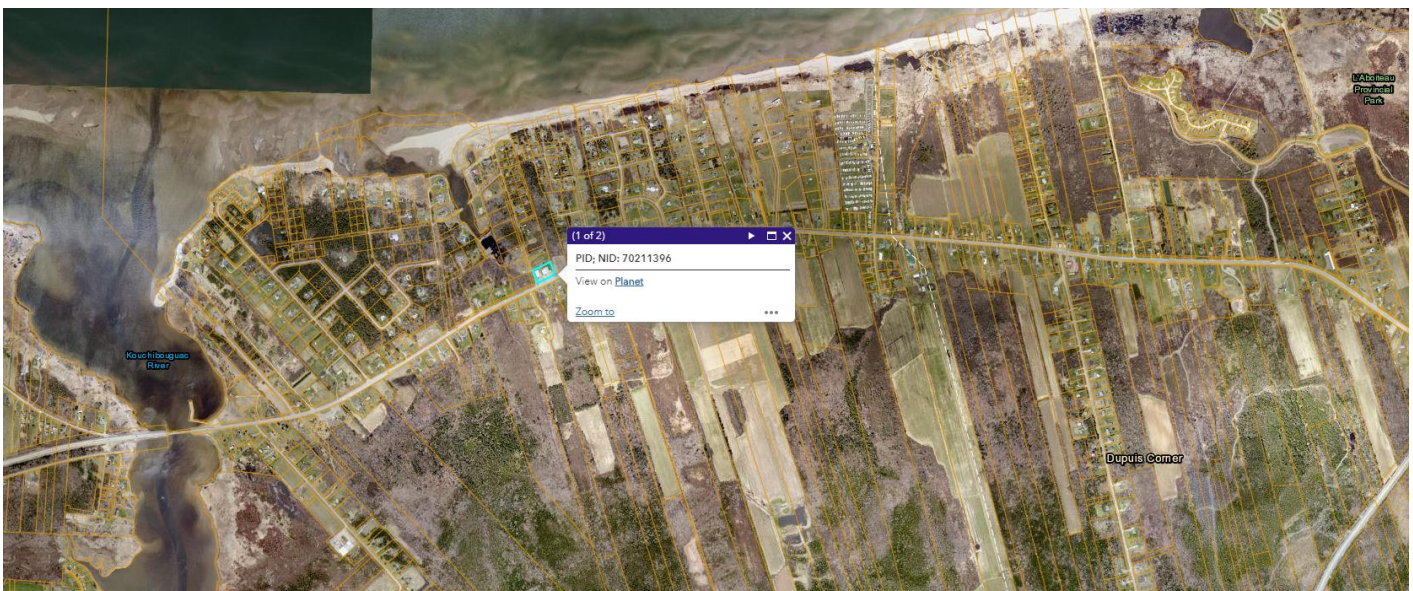
Sackville

112 rue Main Street
Unit/unité C
Sackville, NB E4L 0C3
Tel/tél : 506-364-4701

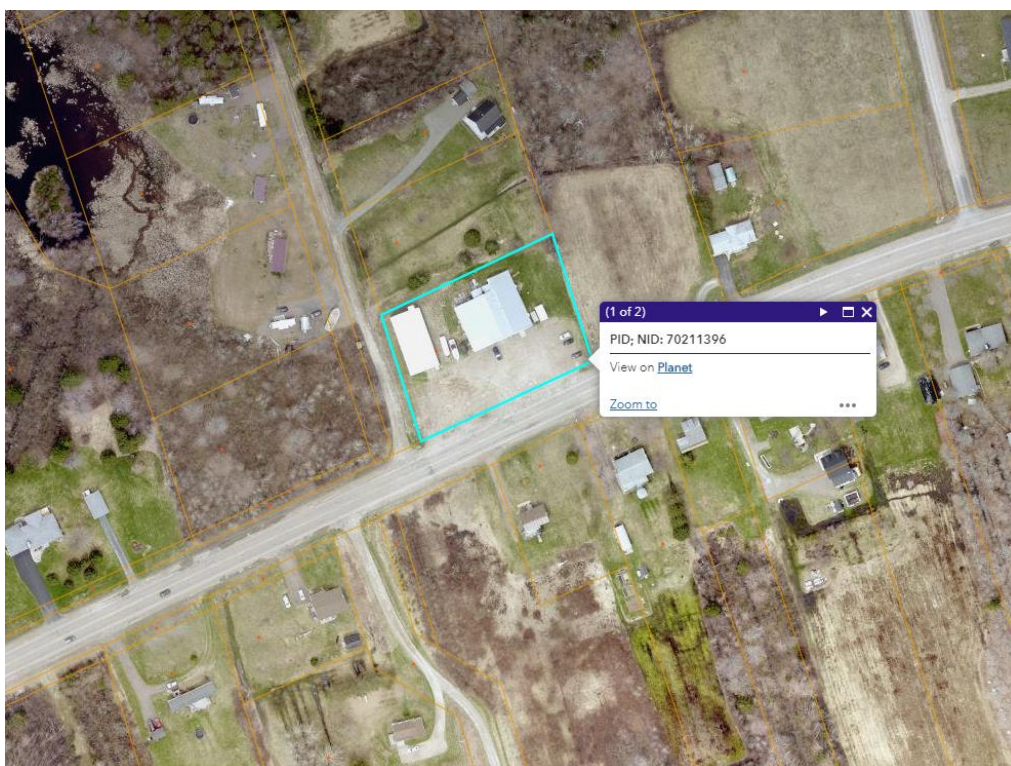
Zoning map / carte de zonage



Aerial map / Carte aérienne



Aerial map 2 / Carte aérienne 2

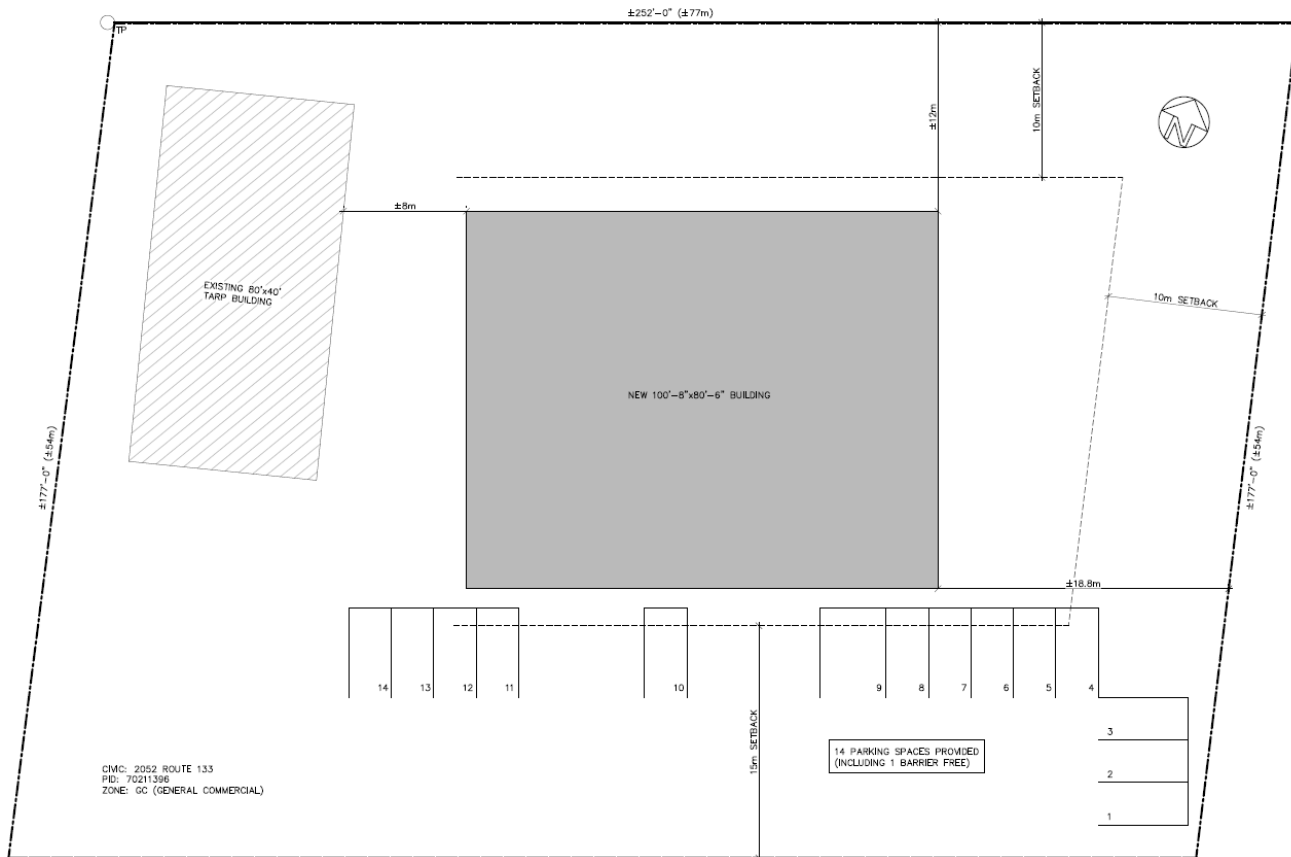


Moncton
 1234 rue Main Street
 Unit/unité 200
 Moncton, NB E1C 1H7
 Tel/tél : 506-382-5386

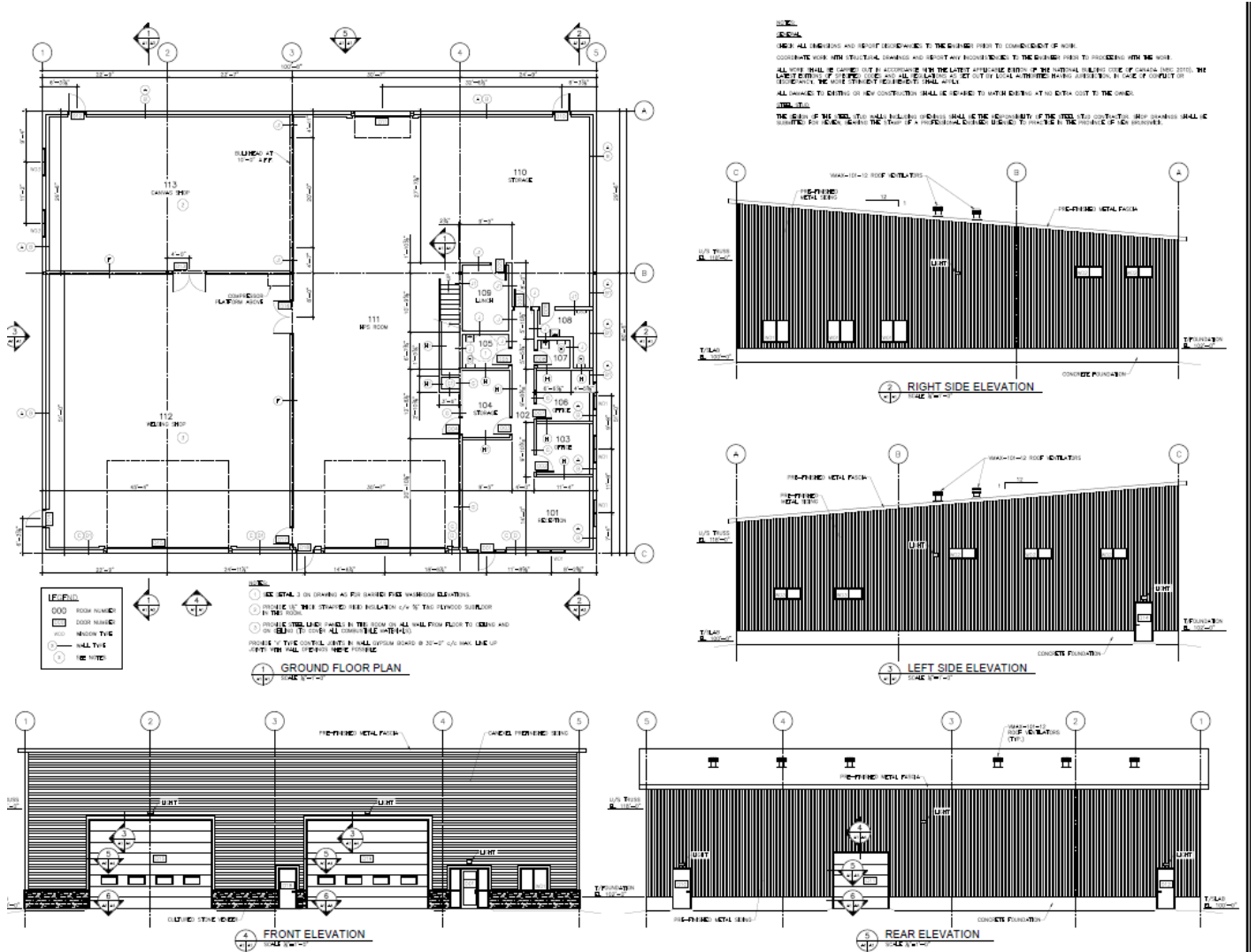
Shediac
 815A rue Bombardier Street
 Route 15, Exit/sortie 37
 Shediac, NB E4P 1H9
 Tel/tél : 506-533-3637

Sackville
 112 rue Main Street
 Unit/unité C
 Sackville, NB E4L 0C3
 Tel/tél : 506-364-4701

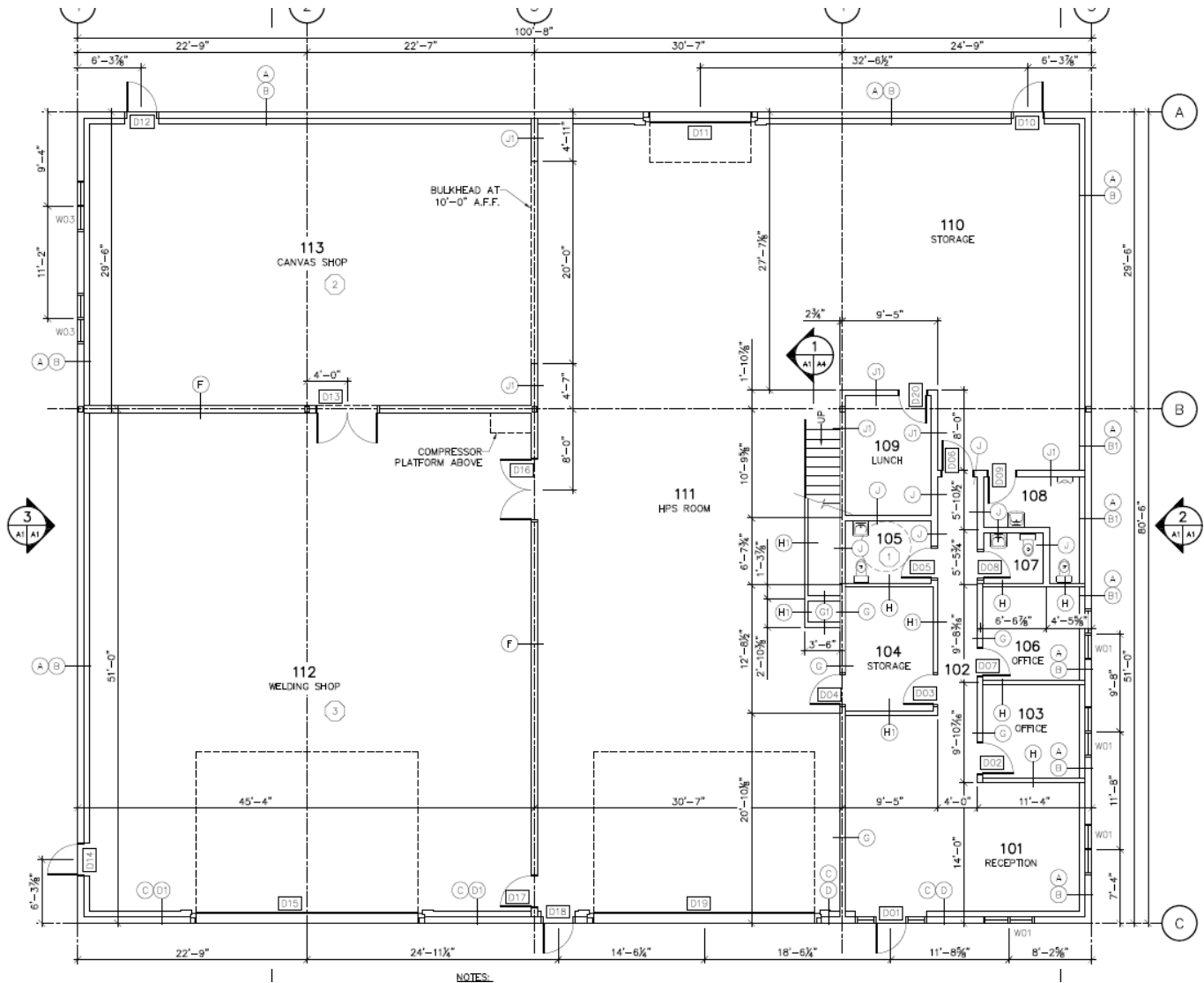
Site plan / Plan de localisation



Elevation of proposed building / Vue d'élévation du bâtiment proposé



Floor plan of proposed building / Plan d'étage du bâtiment proposé



Google street view 2013 (pre fire / avant l'incendie)



Site photos / Photo du site - East / Est



Northeast / Nord-est



North / Nord



Northwest / Nord-ouest



West / Ouest



South / Sud



North / Nord (chemin Olivier Road)



East/Est (chemin Olivier Road)

