

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

Wednesday, April 28, 2021 / Le mercredi 28 avril, 2021

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Rezonage à la zone IND1

File Number/ Numéro du fichier : 20-2588

From / De :



Joshua Adams
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par



Phil Robichaud
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

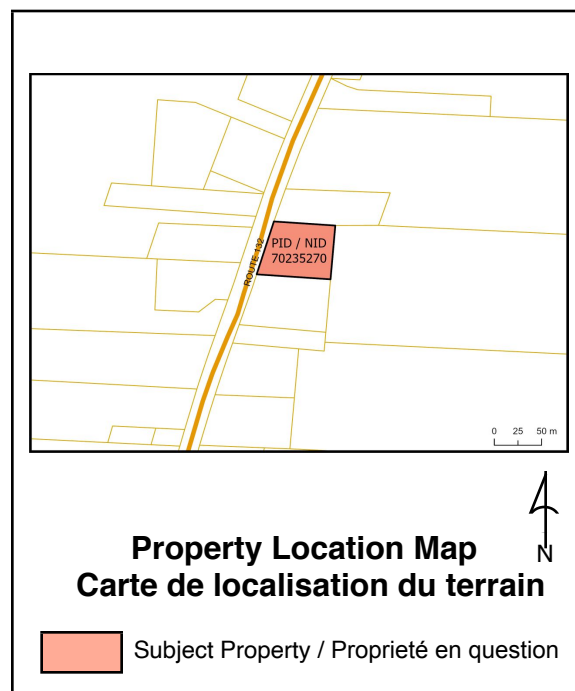
same

Landowner / Propriétaire :

Éric Haché

Proposal / Demande :

Rezoning of a part of lot PID 70197181 from the Residential zone to the Light Industrial zone to allow a building for the sale, storage, processing, assembly and distribution of maple syrup products. / *Rezoner une portion du terrain portant le NID 70197181 de la zone Résidentielle à la zone Industrielle légère afin de permettre un bâtiment pour la vente, l'entreposage, la transformation, l'assemblage et la distribution de produit de sirop d'érable.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70197181

Lot Size / Grandeur du lot: 4080 mètres carrés

Location / Endroit :

Route 132 (NID 70197181), LSD Scoudouc

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

Résidentielle « R », À risque pour l'environnement « RE »

Future Land Use / Usage futur :

N/A

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Résidentielle, Rurale, À risque pour l'environnement

Municipal Servicing / Services municipaux:

Aucun

Access-Egress / Accès-Sortie :

Route 132

Policies / Politiques

10. Industrial Development / Développement industriel

10.1(b)It is a policy to permit light industrial uses outside of the industrial park subject to conditions, including but not limited to: / *Il est établi comme principe de permettre des usages commerciaux légers à l'extérieur du parc industriel, sous réserve des modalités suivantes, mais non de manière limitative :*

(i) the activity meets all federal and provincial Regulations; / *l'activité doit respecter tous les règlements fédéraux et provinciaux;*

(ii) the activity has sufficient setbacks and buffers (natural and/or built) from neighbouring land uses so as not to have a negative impact; / *puisque'elle offre suffisamment de distances de retrait et de zones tampons (naturelles ou bâties) par rapport aux utilisations des terres avoisinantes, l'activité n'a pas de répercussions négatives;*

(iii)the lands are serviced by a provincially approved water and sewer system if required; / *les terrains doivent être desservis par un réseau d'aqueduc et d'égouts approuvé par le gouvernement provincial;*

(iv) the activity not be located within the Environmental Risk Zone or Sea Level Rise Zone. / *l'activité ne se déroule pas dans une zone à risque pour l'environnement ou dans une zone d'élévation du niveau de la mer*

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

20. In this Regulation, “**agriculture**” means : / *Dans le présent règlement, « agriculture » désigne :*

a) the clearing, draining, irrigating or cultivation of land, / *défrichement, drainage, irrigation ou culture de la terre,*

- b) the raising of livestock, including poultry, / *élevage du bétail, y compris l'élevage de la volaille,*
- c) the raising of fur-bearing animals, / *élevage des animaux à fourrure,*
- d) the raising of bees, / *apiculture,*
- e) the production of agricultural field crops, / *production de grandes cultures,*
- f) the production of fruit and vegetables and other specialty horticultural crops, / *production de fruits et de légumes, et d'autres cultures horticoles spécialisées,*
- g) the production of eggs and milk, / *production d'œufs et de lait,*
- h) the operation of agricultural machinery and equipment, including irrigation pumps, / *utilisation de machines et de matériel agricoles, y compris les pompes d'irrigation,*
- i) the preparation of a farm product for distribution from the farm gate, including cleaning, grading and packaging, / *conditionnement des produits agricoles du seuil d'exploitation aux fins de distribution, y compris le nettoyage, le classement et l'emballage;*
- j) the on-farm processing of farm products for the purpose of preparing farm products for wholesale or retail consumption, / *transformation chez l'exploitant agricole des produits agricoles dans le but de les conditionner aux fins de la vente en gros ou de la consommation au détail,*
- k) the storage, use or disposal of organic wastes for farm purposes, / *entreposage, utilisation ou élimination des matières organiques usées à des fins agricoles,*
- l) the operation of pick-your-own farms, roadside stands, farm produce stands and farm tourist operations as part of a farm operation, / *exploitation de fermes auto-cueillette, d'étalages routiers de produits agricoles, et de fermes agritouristiques dans une exploitation agricole,*
- m) the application of fertilizers, conditioners, insecticides, pesticides, fungicides and herbicides, including ground and aerial spraying, for agricultural purposes, / *application d'engrais, de conditionneurs, d'insecticides, de pesticides, de fongicides et d'herbicides, y compris la vaporisation au sol et l'épandage aérien à des fins agricoles,*
- n) any other agricultural activity or process prescribed by regulation, / *tout autre procédé et toute autre activité agricole prescrits par le règlement;*
- o) temporary/seasonal dwellings for farm labour, but does not include an industrial slaughterhouse / *habitations temporaires ou saisonnières pour la main-d'œuvre agricole; mais à l'exclusion d'un abattoir industriel*

“**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;

“**light industrial use**” means a use that involves the manufacturing, production, processing, fabrication, assembly, treatment, repair, packaging, warehousing, wholesaling, and/or distribution of finished products, predominantly from previously prepared or refined materials (or from raw materials that do not need refining); / « **usage industriel léger** » désigne un usage qui suppose la fabrication, la production, la transformation, l'assemblage, le traitement, la réparation, l'emballage, l'entreposage, la vente en gros ou la distribution de produits finis, principalement à partir de matériaux préparés ou raffinés (ou à partir de matières premières qui ne nécessitent pas un raffinage);

53 Light Industrial (IND1) Zone / Zone industrielle légère – zone « IND1 »

53.1 In a Light Industrial Zone, any land, building, or structure may be used for the purpose of: / *Dans une zone industrielle légère, 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) Light industrial uses; / *des usages industriels légers;*

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

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

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 de l'urbanisme et aménagement provincial, 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 – Direction des Études d'impact sur l'environnement

· Based on these details, the project as proposed is not included in the categories in Schedule A to the Environmental Impact Assessment (EIA) Regulation, and so it need not be registered for an EIA review. Please note that if changes were made to the project, they should be provided to the Department of Environment and Local Government (DELG) so that we could determine whether they affect this decision. Please note that this decision is based on the current regulatory context. If the project does not go ahead within one year from the date of this decision, the proponent must contact the EIA Branch of the DELG to confirm whether there are assessment requirements. The project must always comply with all other applicable legislation or regulations. / *Basé sur ces détails, le projet tel que proposé n'est pas inclus dans les catégories de l'Annexe A du Règlement sur les études d'impact sur l'environnement (ÉIE), donc il n'a pas besoin d'être enregistré pour un examen d'ÉIE. Veuillez noter que si jamais il y a des modifications au projet, celles-ci devraient être fournies au ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux (MEGL) afin que nous puissions déterminer si elles affectent cette décision. Veuillez noter que cette décision est basée sur le contexte réglementaire actuel. Si le projet ne va pas de l'avant à l'intérieur d'un an de la date de cette décision, le promoteur doit contacter la direction des ÉIE du MEGL pour confirmer s'il y a des exigences d'évaluation. Finalement, le projet doit toujours être conforme à tous les autres lois ou règlements applicables.*

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

· I have no concerns about renewing this rezoning application from the standpoint of protecting well fields. / *Je n'ai aucune préoccupation à renouveler cette application de rezonage du point de vue de la protection des champs de puits.*

· I have reviewed the information and given the location of the parcel I am assuming they would need an on-site water well for any water requirements. At this time I have no issues with Phase I from a groundwater perspective. If the business grows in the future then the proponents will need to ensure that their water usage does not exceed the Environmental Impact Assessment waterworks trigger by having the project screened by the EIA Branch of the Department of Environment and Local Government. / *J'ai examiné les renseignements et, compte tenu de l'emplacement de la parcelle, je suppose qu'il faudrait un puits d'eau sur place pour tous les besoins en eau. Pour l'instant, je n'ai aucun problème avec la phase I du point de vue de l'eau souterraine. Si l'entreprise se développe à l'avenir, les promoteurs devront*

s'assurer que leur consommation d'eau ne dépasse pas le seuil de déclenchement de l'étude d'impact sur l'environnement en faisant examiner le projet par la direction de l'ÉIE du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux.

· The Source and Surface Water Management Branch (SSWMB) has reviewed the plans for the proposed project, "Plans.pdf", dated January 13, 2021. During our review, the Watercourse and Wetland Alteration (WAWA) Reference Map, aerial images, site images and other available office tools were used to assess the presence of wetlands and/or watercourses on or near the property. / *La Direction de gestion des eaux de source et de surface (DGESS) a révisé les plans de projet proposé « Plans.pdf » daté du le 13 janvier 2021. Durant notre revue, la carte de référence pour la modification des cours d'eau et des terres humides (MCETH), des images aériennes, des images de sites et d'autres outils de bureau disponibles ont été utilisés afin d'évaluer la présence de terre humide et/ou de cours d'eau dans ou près de la propriété.*

The WAWA reference map and the desk review does not show any watercourse or wetland in or less than 30 metres from the proposed alterations, but this is only a reference tool and it is the responsibility of the landowners to ensure that no work takes place in or within 30 metres of a watercourse or wetland (whether or not mapped) without a WAWA Permit based on the DELG's definitions. / *La carte de référence de MCETH et l'examen de bureau n'indique aucun cours d'eau ou terre humide dans ou à moins de 30 mètres des modifications proposés, mais il s'agit uniquement d'un outil de référence et il est de la responsabilité des propriétaires fonciers de s'assurer qu'aucun travail n'a lieu dans ou à moins de 30 mètres d'un cours d'eau ou d'une terre humide (cartographié ou non) sans un permis de MCETH basé sur les définitions du MEGL.*

The SSWMB has reviewed the proposed alterations and has no other comments. However, the SSWMB requires that lots have sufficient usable or developable surface area outside the regulated zones. It is the responsibility of the planning authorities to determine whether the unrestricted area of the property is acceptable for the development proposed. / *La DGESS a revu les modifications proposées et n'a pas d'autre commentaire. Cependant, la DGESS exige que les lots aient suffisamment de superficies utilisables ou développables à l'extérieur des zones réglementées. C'est la responsabilité des autorités de planification de déterminer si la superficie non contrainte de la propriété est acceptable pour le développement proposé.*

This review does not exempt you from any other regulations. The associated recommendations are valid for a period of 24 months after the date of the correspondence. If the development has not begun within that time, the client will have to resubmit the documentation for review by the DELG. / *Cette revue ne vous exempte pas de toutes autres réglementations. Les recommandations associées sont valides pour une période de 24 mois suivant la date de la correspondance. Si le développement n'a pas débuté dans cette période de temps, le client devra resoumettre la documentation pour révision par la MEGL.*

For further information, please consult the following documentation, available on the Department of Environment and Local Government website. / *Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter la documentation suivante disponible sur le site Web du ministère de l'Environnement et des gouvernements locaux.*

Department of Environment – Authorizations / Ministère de l'Environnement – Authorizations

· *No comments / Aucun commentaire*

Department of Environment – Provincial Air Quality Network Coordinator / Ministère de l'Environnement – Coordinateur provincial du réseau de la qualité de l'air

· Commercial and retail operations are subject to heavy traffic and to production levels. The common problems we observe are associated with odours, dust and noise, when activities in a residential neighbourhood change over time or during peak periods. Depending on the production levels associated with maple product processing and the type of fuel used, air quality could be affected in this region. / *Les opérations commerciales et de détail sont sujettes à l'afflux de trafic et aux niveaux de production. Les problèmes communs que nous observons sont liés aux odeurs, à la poussière et au bruit lorsque les activités dans un quartier résidentiel changent au fil du temps ou lors de périodes de forte activité. Selon les niveaux de production liés à la transformation des produits de l'érable et le type de carburant employé, la qualité de l'air pourrait être affectée dans cette région.*

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

· Neat project, thanks for sending – I don't have any objections or comments. They shouldn't use much more water than a family of 4... the only process being cleaning the evaporator. The watercourse is on the property, but not in the rezoned area. / *Bon projet, merci de l'envoyer – je n'ai pas d'objections ni de commentaires. Ils ne devraient pas utiliser beaucoup plus d'eau qu'une famille de 4 personnes, le seul processus étant le nettoyage de l'évaporateur. Le cours d'eau se trouve sur la propriété, mais pas dans la partie rezonée.*

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

· *No comments / Aucun commentaire*

Department of Environment - Regional Operations and Compliance / Ministère de l'Environnement – Opérations régionales et conformité

· *No comments / Aucun commentaire*

Department of Environment – Local Government Support Services / Ministère de l'Environnement – Gouvernements locaux service de support

· Thanks for correspondence concerning this rezoning application. I think it would be best to get the opinions of the LSD of Scoudouc advisory committee. So I have taken the liberty of copying Ronald Boudreau, chair of the advisory committee and member of the SERSC board of directors to get their comments. / *Merci pour correspondance concernant cette demande de rezonage. Je pense qu'il serait mieux d'avoir les opinions du comité consultatif du DSL de Scoudouc. Donc, j'ai pris la liberté de copier Ronald Boudreau, président du comité consultatif et membre du bureau de direction de la CSRSE afin de recueillir leurs commentaires.*

Department of Agriculture, Aquaculture & Fisheries / Ministère de l'Agriculture, aquaculture et pêches

· Agriculture staff of the Department of Agriculture, Aquaculture and Fisheries have reviewed the information provided, and have not identified any issues regarding agricultural activity with this proposal. / *Le personnel du ministère de l'Agriculture, de l'Aquaculture et des Pêches a examiné les renseignements fournis et n'a pas déterminé de problèmes concernant l'activité agricole dans le cadre de cette proposition.*

Department of Natural Resources and Energy Development / Ministère des Ressources naturelles et du

Développement de l'énergie

· In response to your email for the above-mentioned rezoning, no comment has been made by the Fish and Wildlife Branch, Resource Tenure Section, or the Crown Lands Branch of the Department of Natural Resources and Energy Development. Please note that the Forest Planning and Stewardship Branch has not yet had a chance to review the rezoning; if comments are submitted by that branch, they will be sent early next week. / *À la suite de votre courriel pour le rezonage mentionné ci-haut, aucun commentaire n'a été exprimé par la direction du Poisson et de la faune, la section de la Tenure des ressources, ni la Direction des terres de la Couronne du ministère des Ressources naturelles et du Développement de l'énergie.*

Veillez noter que la direction de la Planification forestière et intendance n'a pas encore eu la chance de réviser le rezonage, si des commentaires sont soumis par cette direction, ceux-ci seront envoyés au début de la semaine prochaine.

· To follow up on my email of January 28, 2021, regarding the above-mentioned rezoning, please note that there are no concerns on the part of the Forest Planning and Stewardship Branch about this rezoning. /

Pour faire un suivi de mon courriel le 28 janvier, 2021 au sujet du rezonage mentionné ci-haut, veuillez noter qu'il n'y a pas de préoccupation de la direction de la Planification forestière et intendance pour ce rezonage.

Department of Tourism, Culture and Heritage / Ministère de Tourisme, patrimoine et culture

· A large part of PID 70197181 is assessed as having high archaeological potential. If disturbance of the soil (for example, excavation for construction) is planned with 80 metres from a watercourse, an archaeological impact study has to be done by a licensed archaeologist before the development. / *Une grande partie du NID 70197181 est évaluée comme ayant un potentiel archéologique élevé. Si la perturbation du sol (par exemple d'excavation pour la construction) est prévue avec 80 mètres d'un cours d'eau, une étude d'impact archéologique doit être effectuée par un archéologue autorisé avant le développement.*

Department of Transportation and Infrastructure / Ministère de Transports et de l'infrastructure

· Following our site visit yesterday, I can confirm that the new proposed access is suitable for a commercial use. See below for the updated sight line information: / *À la suite à notre visite du site hier, je peux confirmer que le nouvel accès proposé est adapté à un usage commercial. Voir ci-dessous pour les renseignements actualisés sur les lignes de visibilité :*

Case no. 1 –Driving towards Shediac – turning right into driveway: / Cas n° 1 –En direction de Shediac – virage à droite dans l'allée :

· Stopping sight minimum distance requirement is 140m: meets minimum requirement – OK; / *L'exigence de distance minimale de visibilité d'arrêt est de 140 m : satisfait à l'exigence minimale – OK;*

Case no. 2 – Turning right from driveway – driving towards Shediac: / Cas n° 2 – Virage à droite en sortant de l'allée – en direction de Shediac :

· Stopping sight minimum distance requirement is 140m: meets minimum requirement – OK; / *L'exigence de distance minimale de visibilité d'arrêt est de 140 m : satisfait à l'exigence minimale – OK;*

Case no. 3 –Driving towards Dieppe – waiting to turn left into driveway: / Cas n° 3 – En direction de Dieppe – en attendant de tourner à gauche dans l'allée :

· Stopping sight minimum distance requirement is 140m: meets minimum requirement – OK; / *L'exigence de distance minimale de visibilité d'arrêt est de 140 m : satisfait à l'exigence minimale – OK;*

Case no. 4 – Driving towards Dieppe – turning left into driveway: / Cas n° 4 – En direction de Dieppe – virage à gauche dans l’allée :

· Turning sight minimum distance requirement is 180m: meets minimum requirement – OK; / L’exigence de distance minimale de visibilité en virage est de 180 m : satisfait à l’exigence minimale – OK;

Case no. 5 – Turning left from driveway – driving towards Dieppe: / Cas n° 5 – Virage à gauche en sortant de l’allée – en direction de Dieppe :

· Turning sight minimum distance requirement is 180m: meets minimum requirement – OK; / L’exigence de distance minimale de visibilité en virage est de 180 m : satisfait à l’exigence minimale – OK;

Department of Justice and Public Safety / Ministère e Justice et de la sécurité publique

· No comments / Aucun commentaire

LSD of Scoudouc President / Président DSL de Scoudouc

· Thank you for the information regarding the application to rezone the land at PID 70197171 in the LSD of Scoudouc from **RESIDENTIAL** to **LIGHT INDUSTRIAL**. We are glad to see that all departments have responded to your request. / *Merci pour l’information concernant l’application de rezonage de **RÉSIDENTIELLE** à **INDUSRIELLE LÉGER** pour le terrain NID 70197171 dans le DSL de Scoudouc. Nous sommes contents de voir que tous les départements provinciaux affectés ont répondu à votre demande.*

I have communicated with the members of the LSD Committee and all are happy to see development at the property in question. The idea of light industrial zoning raises some concerns about what the land might become in the future. Would it be possible to impose conditions for the rezoning such as: / *J’ai communiqué avec tous les membres du comité DSL de Scoudouc et tous sont heureux de voir du développement sur le terrain en question. Par compte l’idée d’un rezonage à industrielle léger donne à certaines inquiétudes à ce que le terrain pourrait devenir dans le futur. Est-ce qu’il serait possible d’émettre des conditions au rezonage tel que :*

- 1) ensure that other industrial uses cannot take place on this property; / *s’assurer que d’autres usages industriels ne peuvent pas s’installer sur le terrain;*
- 2) also since the request is in a residential area, that the property remains clean and that no debris be visible on the property; / *aussi puisque la demande est dans un lieu résidentiel, s’assurer que le terrain demeure toujours propre et qu’aucun débris ne reste visible sur la propriété;*
- 3) that the landscaping be pleasant, maintained and clean; / *aménager le parterre pour que ce soit agréable, maintenu et propre;*
- 4) prefer that the parking lot, as well as Receiving and Shipping (shipping & receiving) is paved to limit dust. / *préférable que le terrain de stationnement ainsi que la section de Réception et d’Expédition (shipping & receiving) soit pavé afin d’éliminer la poussière*

Hoping that these comments will be useful in order to complete the request for the applicants. / *Espérant que ces commentaires soient utiles afin de compléter la demande des requérants*

If you have any further questions, please call me to help finalize the request. / *Si vous avez d’autres questions SVP m’appeler afin d’aider à finaliser la demande.*

Discussion

The land is situated on Highway 132 in the L.S.D. of Scoudouc and has an area of approximately 1 acre. The lot is surrounded by single-family houses on Highway 132 and woodlots located to the east that are zoned rural, which allows agricultural uses. There is a watercourse identified on the provincial maps on the adjacent properties, so a portion of the 30-metre buffer zone from the watercourse is located on this property in the Environmental Risk Zone. In terms of zoning, the purpose of that zone is to prohibit construction near wetlands and watercourses. The applicant is aware of the setbacks from watercourses to be adhered to and the zoning application does not include that portion of the property. / *Le terrain est situé sur la Route 132 dans le D.S.L. de Scoudouc et a une superficie d'environ 1 acre. Le lot est entouré de maisons unifamiliales sur la Route 132, et des lots boisés situés à l'est qui sont zonés ruraux, qui permet des usages agricoles. Il y a un cours d'eau identifié sur la cartographie provinciale sur les propriétés avoisinantes, donc une portion de la zone tampon de 30 mètres du cours d'eau se trouve sur cette propriété dans la zone à risque pour l'environnement. En matière de zonage, le but de cette zone est d'interdire la construction à proximité des terres humides et des cours d'eau. Le requérant est au courant des marges de retraits à respecter des cours d'eau et la demande de zonage ne comprend pas cette portion de la propriété.*

The applicant wants to produce and sell maple syrup products on the lot. Processing and producing maple syrup can be considered to be an agricultural use according to the definition in the Beaubassin West Rural Plan, a use that is permitted in the rural zone that covers a large part of the zoning in the area surrounding the property. However, the sale of products on site is not necessarily included in the definition of agriculture, and the definition is more specific to the uses that take place on the same property as the one where the crops are produced or, for example, the trees that produce the syrup. In this case, the unprocessed syrup would be transported to the site, the processing and assembly would be done on the lot, and the products will be distributed on the market and will be available for purchase. So staff are of the opinion that what is proposed is more in line with the definition of light industrial use.

/ Le demandeur cherche à produire et à vendre les produits de sirop d'érable sur le terrain. La transformation et la production du sirop d'érable peut être considérées un usage agricole d'après la définition dans le plan rural de Beaubassin-Ouest, un usage qui est permis dans la zone rurale qui comprend une grande partie du zonage dans le secteur entourant la propriété. Cependant, la vente des produits sur site n'est pas nécessairement comprise dans la définition d'agriculture, et la définition est plus spécifique aux usages qui ont lieu sur la même propriété que celle qui produit les cultures ou, par exemple, les arbres qui produisent le sirop. Dans ce cas, le sirop non traité serait transporté au site, la transformation et l'assemblage serait fait sur ce terrain, et les produits seront distribués au marché et seront disponibles pour l'achat. Donc, le personnel est de l'avis que ce qui est proposé est plus en ligne avec la définition d'un usage industriel léger.

The proponent is proposing to construct a building of approximately 4,450 square feet. The components of the building include a processing room, a shop, and storage. One comment by the Air and Water Sciences Branch suggested that there may be conflicts between the proposed use and the residents in the area because of noise, odour and dust. The proposed uses in terms of the processing of maple syrup are permitted as agricultural use in the Beaubassin West Rural Plan and would be permitted in the rural zone, which covers a majority of the lots in the area that are all adjacent to residential zones. The reason for the

light industrial zone in this case is actually connected with commercial activities that are planned on site. The permissive zoning regulations on the adjacent properties mean that similar uses could be automatically allowed in the area. So staff are of the opinion that the proposed use will not have a lot of impact beyond what is already allowed in rural zones today. During the rezoning process, a condition could be attached to the property to ensure that other industrial uses cannot be established on the lot. / *Le promoteur propose la construction d'un bâtiment d'environ 4 450 pieds carrés. Les composants du bâtiment comprennent une salle de transformation, une boutique, et de l'entreposage. Un commentaire par la direction de sciences de l'air et de l'eau a soulevé qu'il y aura peut-être des conflits entre l'usage proposé et les résidents du secteur en raison du bruit, de l'odeur et de la poussière. Les usages proposés en termes de la transformation du sirop d'érable sont permis en tant qu'usage agricole dans le plan rural de Beaubassin-Ouest et seraient autorisés dans la zone rurale, qui comprend la majorité des terrains dans le secteur et sont tout adjacente à des zones résidentielles. La raison pour la zone industrielle légère dans ce cas est plutôt reliée aux activités commerciales qui sont planifiées sur site. Les règlements de zonage permissifs sur les propriétés avoisinantes signifient que des usages similaires pourraient être autorisés de plein droit dans le secteur. Donc, le personnel est d'avis que l'usage proposé n'aura pas beaucoup d'impact au-delà de ce qui est déjà autorisé dans les zones rurales aujourd'hui. Pendant le processus de rezonage, une condition peut être ajoutée sur la propriété afin de s'assurer que d'autres usages industriels ne peuvent pas s'installer sur le terrain.*

The proposed access for the lot is directly onto Highway 132. The Department of Transportation had originally indicated that the proposed access was not safe. Since then, an engineer has visited the site to check whether there was another safe access that satisfies all sight distance requirements for a commercial use. No concerns were raised regarding the volume of traffic that would be generated by the proposed use. / *L'accès proposé pour le terrain est directement sur la Route 132. Le ministère de transports avait originalement signalé que l'accès proposé n'était pas sécuritaire. Depuis lors, un ingénieur a visité le site pour vérifier qu'il y avait un autre accès sécuritaire qui est conforme à toutes les normes de distance de visibilité pour un usage commercial. Il n'y avait pas d'inquiétude soulevée concernant le montant de trafic qui serait généré par l'usage proposé.*

The Department of Tourism, Heritage and Culture ("THC") noted that there is high archaeological potential on the lot. The proponent may have to retain an archaeologist to do an archaeological impact assessment. Approval by the Department of THC should be submitted before construction on the project starts. / *Finalemment, le ministère de tourisme, patrimoine et culture « TPC » a mentionné qu'il y a un potentiel archéologique élevé sur le terrain. Il est possible que le promoteur doive embaucher un archéologue afin de faire une évaluation d'impact de l'archéologie. Une approbation du ministère de TPC devrait être soumise avant que la construction sur le projet commence.*

After doing a review of the application, staff are of the opinion that the application meets the principles of the Beaubassin West Rural Plan. The use is in conformity with the other uses allowed in the area, the environmental risk zone on the property will not be affected or eliminated by this rezoning, and the site will be adequately served by a well and a septic tank since the water needs for this type of use are generally low. / *Après avoir effectué une revue de la demande, le personnel est de l'avis que la demande rencontre les principes du plan rural de Beaubassin-Ouest. L'usage est conforme aux autres usages autorisés dans le secteur, le zonage à de risque de l'environnement sur la propriété ne sera pas affectée ou supprimée par ce rezonage, et le site sera adéquatement desservi par un puits et une fosse septique puisque les besoins en eau pour ce type d'usage sont généralement faibles.*

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 that the Minister of Local Government and Local Governance Reform approves the rezoning application by Éric Haché for the property situated on Highway 132 in the L.S.D. of Scoudouc, bearing identification number 70197181, from the Residential Zone “R” to the “IND1” Light Industrial Zone, to accommodate an establishment for the sale, storage, processing, assembly and distribution of maple syrup products, as described in draft Ministerial Regulation 21-BEO-055-09, because the application meets the objective of the Beaubassin West Planning Area Rural Plan Regulation, subject to the following conditions: / *Le personnel recommande que le comité de révision et de la planification Sud-Est recommande au ministre de Gouvernements locaux et Réforme de la gouvernance locale d’approuver la demande de rezonage de Éric Haché pour la propriété située sur la Route 132 dans le D.S.L. de Scoudouc et portant le numéro d’identification 70197181 de la zone Résidentielle « R » à la zone industrielle légère « IND1 » afin d’accommoder un établissement pour la vente, l’entreposage, la transformation, l’assemblage et la distribution de produits de sirop d’érable, tel que décrit dans l’ébauche du règlement ministériel 21-BEO-055-09, parce que la demande atteint l’objectif du Règlement établissant un plan rural du secteur d’aménagement de Beaubassin-Ouest, sujette aux conditions suivantes :*

- a) That the permitted uses on the site be limited to the sale, storage, processing, assembly and distribution of maple syrup products; / *Que les usages permis sur le site soient limités à la vente, l’entreposage, la transformation, l’assemblage et la distribution de produit de sirop d’érable;*
- b) 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 en Annexe A2;*
- c) That outdoor storage is not permitted on the property; / *Que l’entreposage à l’extérieur n’est pas permis sur la propriété;*
- d) That prior to the issuing of a building and/or development permit, an approval be received from the Department of Tourism, Heritage and Culture confirming that the archaeological impact study has been completed or is not required. / *Qu’avant l’émission d’un permis de construction et/ou d’aménagement, une approbation soit reçue du ministère de tourisme, patrimoine et culture confirmant que l’étude d’impact archéologique a été complétée ou que ce n’est pas requis.*

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.*

**MINISTERIAL REGULATION AMENDING
THE MINISTERIAL REGULATION FOR
THE BEAUBASSIN-WEST PLANNING
AREA**

under the

COMMUNITY PLANNING ACT

(21-BEO-055-09)

Under section 52 of the *Community Planning Act*, the Minister of Local Government and Local Governance Reform 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. A portion of those lands having PID 70197181, located along Route 132, Scoudouc in the Scoudouc 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 Light Industrial – IND1 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

(21-BEO-055-09)

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

1. Le règlement ministériel 16-BEO-055, sois le règlement ministériel relatif au Règlement établissant un plan rural du secteur d'aménagement Beaubassin-Ouest établi en vertu de la *Loi sur l'urbanisme*, est par les présentes modifié.
2. Une portion du bien-fonds portant le NID 70197181, située sur la Route 132, à Scoudouc, dans le district de services locaux de Scoudouc et le comté de Westmorland, se trouvant dans le secteur désigné du Règlement établissant un plan rural du secteur d'aménagement Beaubassin-Ouest – Loi sur l'urbanisme et figurant à l'annexe A1 ci-jointe, est par les présentes modifié en rezonant à la zone industrielle légère – zone IND1, sous réserve des modalités et conditions énoncées à l'annexe A ci-jointe.

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

Date

Schedule A

Terms and Conditions Regarding the Re-zoning of Lands by Ministerial Regulation 21-BEO-055-09

Whereas the applicant, Éric Haché, proposes to develop a portion those lands having PID 70197181, the said lands located Route 132, Scoudouc in the Local Service District of Scoudouc 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 a portion of said lands to Light Industrial – IND1 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 21-BEO-055-10, is subject to the following terms and conditions:

1. That the permitted uses on the site be limited to the sale, storage, processing, assembly and distribution of maple syrup products;
2. That the site be developed in general conformity with the site plan attached as Schedule A2;
3. That outdoor storage is not permitted on the property;
4. That prior to the issuing of a building and/or development permit, an approval be received from the Department of Tourism, Heritage and Culture confirming that the archaeological impact study has been completed or is not required.

Annexe A

Modalités et conditions relatives au rezonage de terrains en vertu du Règlement ministériel 21-BEO-055-09


Attendu que le requérant, Éric Haché, propose d'aménager une portion des biens-fonds portant le NID 70197181, ledit bien-fonds étant situé sur la Route 132, à Scoudouc, dans le district de services locaux de Scoudouc, comté de Westmorland, décrit plus précisément à l'annexe A1 ci-jointe et se trouvant dans le secteur désigné du Règlement établissant un plan rural du secteur d'aménagement Beaubassin-Ouest – 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 une portion de ledit bien-fonds à la zone IND1 – Zone industrielle légère, 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 21-BEO-055-10, sous réserve des modalités et conditions suivantes :

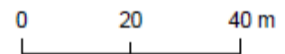
1. Que les usages permis sur le site soient limités à la vente, l'entreposage, la transformation, l'assemblage et la distribution de produits de sirop d'érable;
2. Que le site soit développé en conformité générale avec le plan de site ci-joint en Annexe A2;
3. Que l'entreposage à l'extérieur n'est pas permis sur la propriété;
4. Qu'avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement, une approbation soit reçue du ministère de tourisme, patrimoine et culture confirmant que l'étude d'impact archéologique a été complétée ou que ce n'est pas requis.

Annexe A1 / Schedule A1
Scoudouc
ZONING MAP / CARTE DE ZONAGE
Date: 3/12/2021

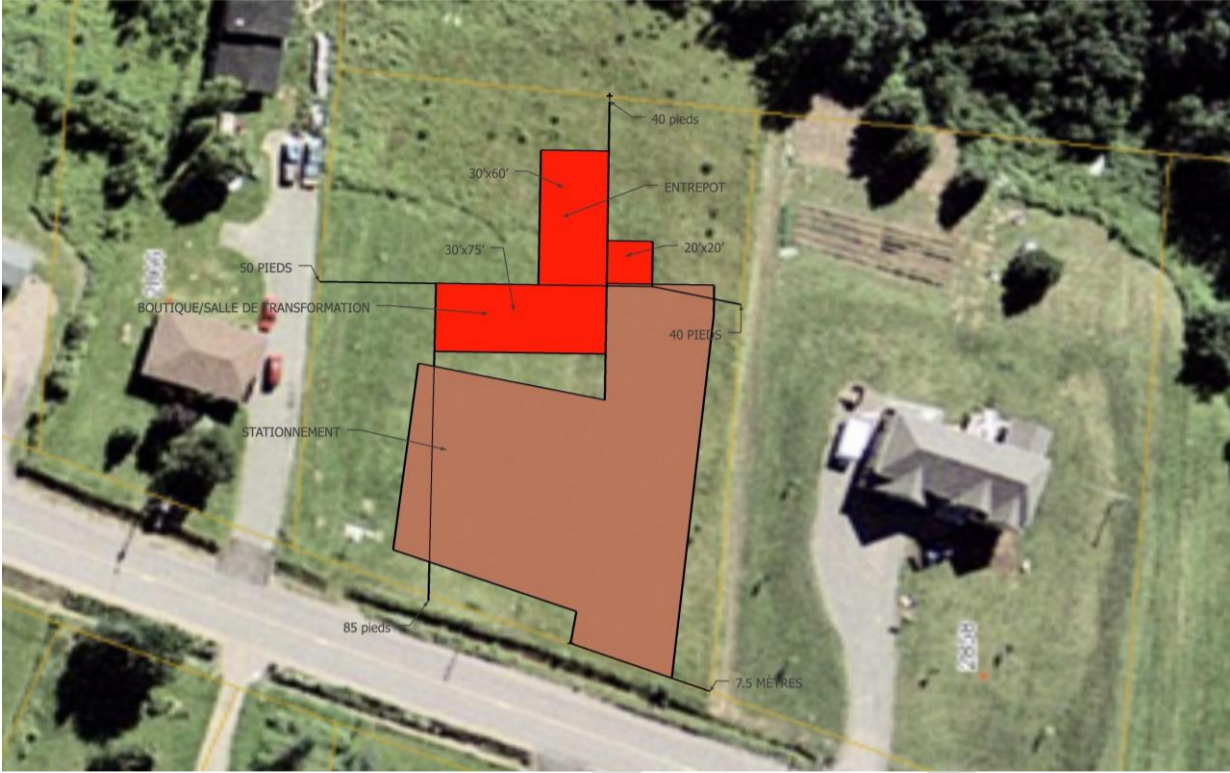


Legend

-  Rezone to IND 1 – Light Industrial Zone
Rezoner à IND1 – Zone industrielle légère



Annexe A2 / Schedule A2



DRAFT