

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

Wednesday, May 27, 2020 / Le mercredi 27 mai, 2020

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Rezonage de RR à I

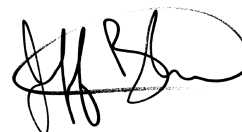
File Number/ Numéro du fichier : 20-368

From / De :



Joshua Adams
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par



Jeff Boudreau
Development Officer / Agent d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

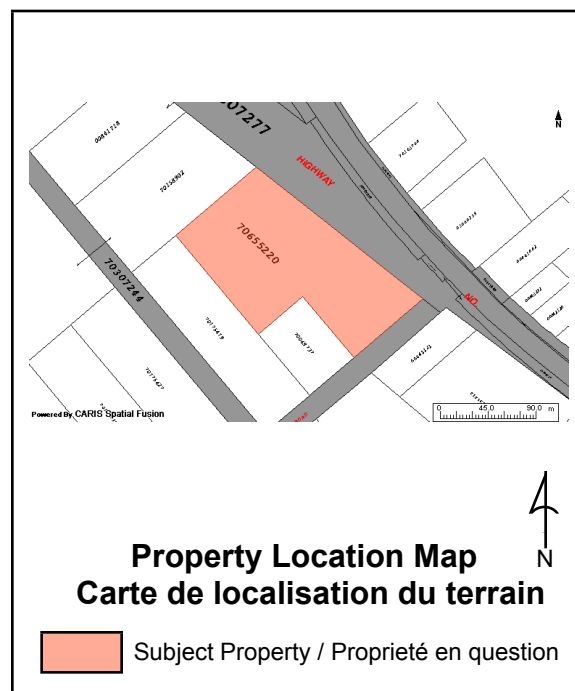
Nicolas Field

Landowner / Propriétaire :

Robert Molyneux

Proposal / Demande :

To repeal and replace Bylaw 07-1D and 07-1G and rezone the remainder of PID 70655220 from RR: Rural Residential to I: Industrial in order to accommodate the expansion of an existing warehouse. / *Abroger et remplacer les arrêtés 07-1D et 07-1G et rezoner le reste de la propriété portant le NID 70655220 de la zone résidentielle rurale (RR) à la zone industrielle (I) en vue de permettre l'agrandissement d'un entrepôt existant.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 00841817, 00814368, 00848960, 00849810

Lot Size / Grandeur du lot: Totale environ 19 056 mètres carrés (4,7 acres)

Location / Endroit :

4987 Route 15 Portage, NB , Communauté Rurale Beaubassin-Est

Current Use / Usage présent :

Industriel

Zoning / Zonage :

RR, I

Future Land Use / Usage futur :

N/A

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Rural Residential

Municipal Servicing / Services municipaux:

None

Access-Egress / Accès-Sortie :

Route 15

Policies / Politiques

D) Industrial Uses / Usages industriels

Policy / Principe

It is the policy of the community to promote industrial uses that are related to both traditional and non-traditional sectors. / *La communauté a pour principe de stimuler les usages industriels qui sont liés aux secteurs traditionnels ainsi que ceux des secteurs non traditionnels.*

Proposals / Proposition

It is proposed that the various possible industrial development scenarios be inventoried and evaluated with the help of local stakeholders and/or a consultant. / *Il est proposé d'énumérer et d'évaluer les différents scénarios possibles en matière d'aménagement industriel avec l'aide des acteurs locaux et/ou d'un consultant.*

It is proposed that industrial uses be encouraged to expand without diminishing the quality of life of residents. / *Il est proposé d'encourager les usages industriels à prendre de l'expansion sans pour autant porter atteinte à la qualité de vie des résidents.*

It is proposed that new industrial uses be strategically located to meet the objectives of the rural plan and to minimize conflicting land uses. / *Il est proposé que les nouveaux usages industriels soient localisés stratégiquement afin de rencontrer les objectifs du plan rural et minimiser les conflits d'utilisation du sol.*

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

I Zone - Industry / Zone I – Industrie

6.1(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 of the following main uses: / d'un des usages principaux suivants:

- i.** a warehouse, / un entrepôt,
- ii.** a wholesale establishment, / un établissement de vente en gros,
- iii.** an assembly plant, / un établissement de montage,
- iv.** a manufacturing establishment, / un établissement de fabrication,
- v.** a processing plant; / un établissement de transformation.

10.5(3) Notwithstanding subsection (1), no main commercial or industrial building shall be placed within less than 10 metres from the side and rear lot lines. / *Nonobstant le paragraphe 1, un bâtiment principal commercial ou industriel ne peut pas être implanté à moins de 10 mètres par rapport aux limites latérales et arrière.*

10.6(1) Buildings and structures on a lot shall not occupy more than 35% of the ground area of the lot where they are located. / *Les bâtiments et constructions ne peuvent occuper plus de 35 pour cent de la superficie du lot sur lequel ils sont situés.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff consulted internally as well as with the Department of Environment and Local Government and the Department of Transportation and Infrastructure / *Le personnel a fait une consultation interne et il a consulté le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux ainsi que le ministère des Transports et de l'Infrastructure.*

Environmental Impact Assessment Branch / Direction de l'Étude d'impact sur l'environnement

Upon review of the information provided regarding the above-mentioned project, the Department of Environment and Local Government has determined that the capacity of the facility's waterworks is currently above 50 m³/day, and the applicant is proposing to expand the facility and its waterworks even more beyond that. As a result, the project must be registered and undergo an environmental impact assessment (EIA) review before it can proceed. Additional information on the EIA review process, including on the information requirements for the EIA registration document, can be found in the Guide to EIA in New Brunswick, available online here: <https://www2.gnb.ca/content/dam/gnb/Departments/env/pdf/EIA-EIE/GuideEnvironmentalImpactAssessment.pdf>.

Furthermore, more details regarding the information that must be provided for waterworks projects can be found here: <https://www2.gnb.ca/content/dam/gnb/Departments/env/pdf/EIA-EIE/SectorGuidelines/WaterworksWaterSupply.pdf>. Please note that these two guides are meant to be followed in conjunction with each other, and one does not replace the other. / *Après avoir examiné les renseignements fournis concernant le projet susmentionné, le ministère de l'Environnement et des*

Gouvernements locaux a déterminé qu'à l'heure actuelle, la capacité du réseau d'aqueduc de l'installation est de 50 m³/jour, et le demandeur propose d'agrandir l'installation ainsi que son réseau d'aqueduc. Par conséquent, il faut enregistrer le projet et entreprendre une étude d'impact sur l'environnement (EIE) avant que le projet puisse aller de l'avant. Pour obtenir de plus amples renseignements sur le processus d'examen de l'EIE, dont les exigences en matière de renseignements du document d'enregistrement d'EIE, on peut consulter le guide d'enregistrement d'EIE du Nouveau-Brunswick en ligne : <https://www2.gnb.ca/content/dam/gnb/Departments/env/pdf/EIA-EIE/GuideEnvironmentalImpactAssessment.pdf>. De plus, on retrouve d'autres détails concernant les renseignements qu'il faut fournir dans le cadre des projets de réseau d'aqueduc à l'adresse suivante : <https://www2.gnb.ca/content/dam/gnb/Departments/env/pdf/EIA-EIE/SectorGuidelines/WaterworksWaterSupply.pdf>. Veuillez noter qu'il faut suivre ces deux guides en parallèle; un guide ne remplace pas l'autre guide.

Wetland and Watercourse Alteration / Modification d'une terre humide et d'un cours d'eau

I have conducted a desktop review using aerial imagery of both provided PIDs. Neither have a wetland or watercourse on or near the parcel. As such, I have no comments on this project. / J'ai effectué un examen au bureau à l'aide de vues aériennes des deux NID fournis. On ne retrouve aucun cours d'eau ni aucune terre humide sur ces parcelles. Par conséquent, je n'ai aucun commentaire à soumettre par rapport au projet.

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

- The applicant needs to reapply for a controlled access permit through the District. There is no guarantee that this application will be approved / Le demandeur doit soumettre une nouvelle demande pour un permis d'accès contrôlé par l'entremise du district. Rien ne garantit que la demande sera approuvée.
- A traffic impact study is requested / Une étude d'impact sur la circulation est nécessaire.

I have nothing further to add from the District's perspective. / Je n'ai rien à ajouter du point de vue du district

Discussion

Maritime Cold Storage is a frozen food warehouse serving many communities in southeastern New Brunswick. It is located in the Portage community of Beaubassin-East, at the intersection of Route 15 and Cormier Road. It was built in 2008, with additions in 2012 and 2016. The request before the Committee is to accommodate a new expansion of 1,849 square meters (19,902 square feet) which would bring the total floor area to approximately 6,904 square meters (74,314 square feet). / L'entreprise Maritime Cold Storage est un entrepôt d'aliments congelés qui dessert de nombreuses collectivités du Sud-Est du Nouveau-Brunswick. Elle se situe dans la collectivité Portage de Beaubassin-est, à l'intersection de la Route 15 et du chemin Cormier. L'entrepôt a été construit en 2008, et on y a ajouté des agrandissements en 2012 et en 2016. La demande présentée au comité vise à permettre le nouvel agrandissement de 1 849 mètres carrés (19 902 pieds carrés), ce qui donnerait une superficie totale de plancher d'environ 6 904 mètres carrés (74 314 pieds carrés).

Currently, the site is divided into four PIDs (see aerial view in the appendix). Two PIDs are zoned Industrial with conditions, while the other two are zoned Rural residential. The purpose of this request is to modify the existing conditions and rezone the additional properties to Industrial. Since this rezoning request has been received, these properties have been consolidated into one PID. / *À l'heure actuelle, le site est divisé en quatre NID (voir la vue aérienne de l'annexe). Deux NID font partie de la zone industrielle sous réserve de certaines conditions, et les deux autres NID font partie de la zone résidentielle rurale. Cette demande vise à modifier les conditions existantes et à rezoner les autres propriétés à la zone industrielle. Depuis la réception de cette demande de rezonage, ces propriétés en été combinées en un seul NID.*

The site was subject to two rezoning in the past, one in 2007 and the other in 2008. Therefore, the conditions on the site are controlled by two different rezoning bylaws (bylaw # 07-1D and # 07-1G). The original rezoning had a condition that the access to the site must be on Route 15. However, the second bylaw (07-1G) removed this condition and put as a condition that Route 15 cannot be used as the access and that the access must be on Cormier Road. This condition is still in effect today. Evidently, this condition does not reflect the reality on the ground, as the only access to the site is from Route 15, not Cormier Road. / *Le site a fait l'objet de deux rezonages : un en 2007, et l'autre en 2008. Ainsi, les conditions du site sont contrôlées par deux différents arrêtés de rezonage (arrêté n° 07-1D et n° 07-1G). Dans le cadre du rezonage initial, une condition stipulait que l'accès au site doit être installé sur la Route 15. Toutefois, le deuxième arrêté (07-1G) a retiré cette condition, et il a ajouté la condition stipulant que la Route 15 ne peut pas être utilisée en tant qu'accès; ce dernier doit se situer sur le chemin Cormier. Cette condition est toujours en vigueur à l'heure actuelle. Manifestement, cette condition ne reflète pas la réalité, car la seule voie d'accès se trouve sur la Route 15 et non le chemin Cormier.*

It is staff's opinion that, instead of having a third rezoning bylaw for one building, the best approach is to repeal and replace the two existing bylaws with one new bylaw. This will allow the entire site to be treated comprehensively and allows staff to consider the existing situation on the ground in determining relevant conditions. / *Le personnel est d'avis qu'au lieu d'effectuer un troisième rezonage pour un bâtiment, la meilleure approche consiste à abroger et à remplacer les deux arrêtés existants par un nouvel arrêté. Ainsi, le site au complet pourra être traité de façon exhaustive et cela permettra au personnel de tenir compte de la situation actuelle sur le terrain lorsqu'il déterminera les conditions pertinentes.*

Environment / Environnement

While reviewing the application, it was determined that the daily water usage on the property likely exceeds the threshold of 50 cubic meters per day that requires an environmental impact assessment. Water is used in the cooling process in evaporative condensers. The amount of water being used is highly variable to outside temperature, with highest water use occurring on the warmest days. The department of environment is requesting that an environmental impact assessment be completed for this project. Staff is recommending that the EIA be completed prior to a building permit being issued for the expansion. / *Pendant l'examen de la demande, on a déterminé que l'usage quotidien d'eau sur la propriété dépasse probablement le seuil de 50 mètres cubiques par jour qui nécessite une évaluation de l'impact sur l'environnement. On se sert d'eau dans le processus de refroidissement des condenseurs évaporatifs. La quantité d'eau utilisée varie grandement en fonction de la température extérieure; on utilise de plus grandes quantités d'eau lorsqu'il fait chaud. Dans le cadre du projet, le ministère de l'Environnement*

demande la réalisation d'une évaluation de l'impact sur l'environnement. Le personnel recommande que l'EIE soit effectuée avant de délivrer un permis de construction pour bâtir l'agrandissement.

Transportation / Transports

The access to the site is directly onto Route 15, which is a level 3 controlled-access highway. The proposal was reviewed by the District Engineer who is recommending that a traffic impact study be completed. The results of this study must be submitted to the Department of Transportation prior to any expansion of the building.

The proponent will also need to reapply for an access permit for the proposed expansion. The Minister of Transportation ultimately will decide whether this request is granted or not. The site also has frontage on Cormier Road, which may be used if it is preferred by the Department of Transportation. Ultimately, an access permit will be required by the Department of Transportation prior to the issuance of a building permit for the expansion. / *La voie d'accès au site se trouve directement sur la Route 15, qui constitue une route à accès limité de niveau 3. L'ingénieur de district a examiné la proposition; il recommande qu'on effectue une étude de l'impact sur la circulation. Ensuite, les résultats de cette étude doivent être soumis au ministère des Transports avant d'ajouter un agrandissement au bâtiment. De plus, le promoteur devra également soumettre une nouvelle demande de permis d'accès pour l'agrandissement proposé. En fin de compte, il s'agit du ministre des Transports qui décide si la demande est approuvée ou non. Le site a aussi une façade sur le chemin Cormier – on peut se servir de cette façade si le ministère des Transports préfère utiliser cette option. Enfin, le ministère des Transports devra octroyer un permis d'accès avant de délivrer un permis de construction pour l'agrandissement.*

Other considerations / Autres facteurs de considération

There are several existing conditions on the property that date back to the original rezoning bylaw. These include conditions for sound attenuation of the cooling equipment, aesthetics in terms of not permitting outdoor storage, and not permitting hazardous materials on site. Staff is of the opinion that these conditions should be carried forward in the new rezoning bylaw to limit any potential conflict with nearby residential uses. This is in line with policies and proposals in the Beaubassin-Est Rural Plan that speak to minimizing land use conflict and the impact on quality of life. / *Il existe plusieurs conditions existantes liées à la propriété qui remontent à l'arrêté de zonage initial. Ces conditions comprennent des conditions concernant l'atténuation du bruit de l'équipement de refroidissement, l'apparence (interdiction d'entreposer des choses à l'extérieur) et l'interdiction des matières dangereuses sur le site. Le personnel estime que ces conditions devraient être maintenues dans le nouvel arrêté de zonage afin de limiter les conflits potentiels avec les usages résidentiels environnants. Cela est conforme aux politiques et aux propositions du plan rural de Beaubassin-Est qui vise à minimiser les conflits d'utilisation des terres et les répercussions sur la qualité de la vie.*

Variance to rear property line / Dérogation liée à la limite arrière de la propriété

The setback from a side and rear property line in the industrial zone in Beaubassin-Est is 10 meters, while the site plan submitted shows a point where the building will be located at just 3.5 meters from the property line. This is largely due to the positioning of the existing building and the lot layout. The other end of the building, for instance, will be located at 11.2 meters from the same property line. / *Dans la zone industrielle de Beaubassin-est, le retrait des limites latérales et arrière d'une propriété est de 10 mètres, tandis que le plan de site soumis démontre un endroit où le bâtiment se situera à seulement 3,5 mètres de*

la limite de la propriété. Cela est grandement attribuable à la position du bâtiment existant et à l'aménagement du lot. L'autre côté du bâtiment se trouve à 11,2 mètres de la même limite de propriété.

The purpose of the 10-meter setback is to create a buffer zone between industrial uses in order to avoid conflict with neighboring properties. The 10-meter setbacks apply to all different industrial uses, whether it's a fish processing plant or manufacturing facility. In this case, it will be used for cold storage where all activities take place inside the building and there is less need of a buffer zone compared to other uses mentioned. The loading docks remain in the same location and there is no additional traffic closer to the property lines. Therefore, staff consider this variance reasonable and recommend that Beaubassin-East Council accept the building location as part of the rezoning approval. / *Le retrait de 10 mètres vise à créer une zone tampon entre les usages industriels en vue d'éviter les conflits avec les propriétés voisines. Les retraits de 10 mètres s'appliquent à tous les différents usages industriels, que ce soit dans le cas d'une usine de traitement du poisson ou d'une installation de fabrication. Dans ce cas, il sera utilisé pour un entreposage frigorifique où toutes les activités ont lieu à l'intérieur du bâtiment; par conséquent, cet usage a moins besoin d'une zone tampon que les autres usages mentionnés. Les aires de chargement demeurent au même endroit, et il n'y a aucune circulation accrue près des limites de propriété. Ainsi, le personnel estime que cette dérogation est raisonnable et il recommande que le Conseil de Beaubassin-est accepte l'emplacement du bâtiment dans le cadre de l'approbation de rezonage.*

Variance for lot coverage / Dérogation liée à la superficie du lot

The lot coverage with the expansion will be 36.3%, which is greater than the maximum of 35% that is permitted in the industrial zone. However, a variance was granted in 2016 that allowed a lot occupancy of 39.4%. In this case, although the building is getting larger, but there is also more land that has been added to the property resulting in the decrease of lot occupancy. Generally, storage is a use that requires a large footprint, and staff believe the lot occupancy at 36.3% is a reasonable request and recommend that Beaubassin-East Council accept the building location as part of the rezoning approval. / *Avec l'agrandissement, la superficie du lot sera de 36,3 %, ce qui est supérieur à la superficie maximale de 35 % permise dans la zone industrielle. Cependant, une dérogation a été accordée en 2016; cette dérogation permet une superficie de lot de 39,4 %. Dans ce cas, bien que le bâtiment soit agrandi, un terrain plus grand est ajouté à la propriété, ce qui entraîne une diminution de la superficie du lot. En général, l'entreposage constitue un usage nécessitant une empreinte très vaste, et le personnel pense qu'une superficie de lot de 36,3 % représente une demande raisonnable. Il recommande donc que le Conseil de Beaubassin-est accepte l'emplacement du bâtiment dans le cadre de l'approbation de rezonage.*

Legal Authority / Autorité légale

The Planning Review and Adjustment Committee receives its authority to give views regarding the by-laws through the following sections of the Community Planning Act 2017: / *Le Comité de révision de la planification doit avoir le pouvoir de faire connaître son opinion au sujet de l'arrêté par l'entremise des articles suivants de la Loi sur l'urbanisme 2017 :*

110(1) Before making a by-law under this Act, a council shall request in writing the written views of the advisory committee or regional service commission on / *Avant de prendre un arrêté en vertu de la présente loi, le conseil demande par écrit au comité consultatif ou à la commission de services régionaux de lui donner son avis écrit :*

(a) a proposed by-law in respect of which the views have not been given previously, / *sur tout projet d'arrêté relativement auquel aucun avis n'a été donné auparavant;*

Recommendation / Recommandation

Staff recommend that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee recommend to Beaubassin-East Council to approve Bylaw 09-1VV for the application submitted by Maritime Cold Storage for the property located at 4987 Route 15 and bearing PID 70655220 in Beaubassin East to repeal and replace bylaws 07-1D and 07-1G and rezone the remainder of the property from Rural Residential to Industrial in order to accommodate the expansion of an existing warehouse, subject to the following conditions: / *Le personnel recommande que le Comité de révision de la planification du Sud-Est recommande au Conseil de Beaubassin-est d'approuver l'arrêté 09-1VV de la demande soumise par Maritime Cold Storage pour la propriété située au 4987, Route 15 (NID 70655220), à Beaubassin-est, en vue d'abroger et de remplacer les arrêtés 07-1D et 07-1G et rezoner le reste de la propriété portant le NID 70655220 de la zone résidentielle rurale à la zone industrielle en vue de permettre l'agrandissement d'un entrepôt existant, sous réserve des conditions suivantes :*

a) That an environmental impact assessment be completed and a copy of the certificate of determination be provided prior to a building permit being issued; / *Qu'une étude d'impact sur l'environnement soit complétée et qu'une copie du certificat de détermination soit fournie avant l'émission d'un permis de construction;*

b) That a traffic impact study be completed and submitted to the District Engineer of the Department of Transportation and Infrastructure prior to a building permit being issued; / *Qu'une étude d'impact sur la circulation soit complétée et soumise à l'ingénieur de district du ministère de Transports et de l'infrastructure avant l'émission d'un permis de construction;*

c) That a copy of an access permit for the site be provided prior to a building permit being issued; / *Qu'une copie du permis d'accès soit fournie avant l'émission d'un permis d'accès;*

d) That notwithstanding sections 10.5(3) and 10.6(1) of the Beaubassin-est Rural Plan, Council accepts the building position as shown on the site plan, with a rear yard setback of 3.5 meters and a lot occupancy of 36.3%; / *Que nonobstant les paragraphes 10.5(3) et 10.6(1) du plan rural de Beaubassin-est, le Conseil accepte l'emplacement du bâtiment comme indiqué sur le plan de site, avec une retraite de la cour arrière de 3,5 mètres et un coefficient d'occupation du sol de 36,3%;*

- e) That the cooling equipment be located inside the building to reduce noise; / *Que l'équipement nécessaire à la ventilation du congélateur soit placé à l'intérieur du bâtiment de façon d'atténuer le bruit;*
- f) That no outdoor storage be permitted on the property; / *Que l'entreposage à l'extérieur n'est pas permis sur la propriété;*
- g) That no dangerous or toxic material be stored on the property; and / *Qu'aucune matière toxique ou dangereuse n'y soit entreposée;*
- h) That vehicles equipped with a refrigeration unit be used for delivery only, and not as additional storage space. / *Que les véhicules munis d'un appareil de réfrigération soient utilisés pour la livraison seulement, et non comme une source de réfrigération supplémentaire.*

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.*