


**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, February 24, 2021 / Le mercredi 24 février, 2021

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Non-Conforming Use / Usages Non-Conforme

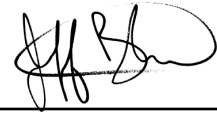
File number / Numéro du fichier 21-070

From / De :



Dylan Geldart
Development Officer / Agent
d'aménagement

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau
Development Officer / Agent
d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

Richard Wilson Codiac Printing Inc.

Landowner / Propriétaire :

Richard Wilson Codiac Printing Inc.

Proposal / Demande :

Restoration of a non-conforming building that has been damaged due to a fire. The building was used as an equipment storage garage incidental to a commercial property on an adjacent lot. /

Restauration d'un bâtiment non conforme qui a été endommagé par un incendie.. Le bâtiment a été utilisé comme garage d'entreposage d'équipement accessoire à une propriété commerciale sur un terrain adjacent.

Non-conforming buildings that have been damaged to the extent of more than half may be restored with the approval of the Planning Review and Adjustment Committee. / *Les bâtiments non conformes qui ont été endommagés à plus de la moitié peuvent être restaurés avec l'approbation du Comité d'examen et d'ajustement de la planification.*

Site Information / Information du site

PID / NID: 00876433

Lot Size / Grandeur du lot: 55.5 hectares (~137 acres)

Location / Endroit :

225 MacDougall Road, LSD Shediac

Current Use / Usage présent :

Commercial / *commerciale*

Zoning / Zonage :

Rural Area (RA) & Environmental Risk (ER) / *Rurale (RU) & Risque pour l'environnement (RE)*

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

Not applicable / Pas applicable

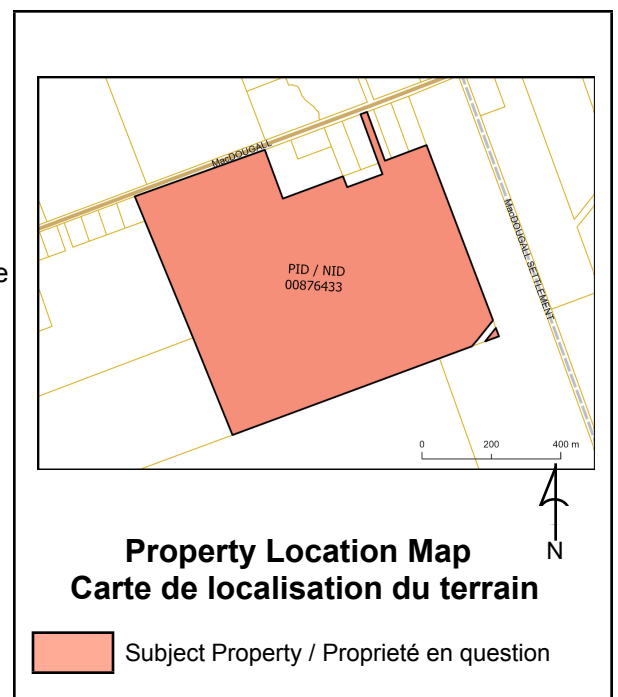
Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding Uses: Residential, agricultural, commercial and vacant lands / *Usage des environs: Résidentielle, agricoles, commerciale, et vacant*

Surrounding Zoning: Rural Area and Agriculture / *Zonage des environs: Rurale et agricole*

Municipal Servicing / Services municipaux:

None / Aucun



Access-Egress / Accès/Sortie :

rue MacDougall Road

Policies / Politiques

9.1 Policies related to Commercial Development / Principes relatifs à développement commercial

(b) It is a policy to encourage commercial development within community nodes as identified on Schedule A to maximize access to local services and optimize use of existing infrastructure. / *Il est établi comme principe de favoriser le développement commercial à l'intérieur de nœuds communautaires, comme il est mentionné à l'annexe A, afin de maximiser l'accès aux services locaux et l'utilisation des infrastructures existantes*

(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*

10.1 Policies related to Industrial Development / Principes relatifs à développement industriel

(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.*

16.1 Policies related to Conservation of the Physical Environment / Principes relatifs à conservation du milieu physique

(b) It is a policy that non-conforming uses within the Environmental Risk zone may be enlarged, reconstructed, repaired, or renovated if the requirements of this Regulation are not further compromised and the development does not further encroach into the buffer. / *Il est établi comme principe de faire en sorte que les aménagements dont les usages sont non conformes à l'intérieur d'une zone à risque pour l'environnement soient agrandis, reconstruits, réparés ou rénovés, si les exigences relatives au présent règlement ne sont pas davantage compromises et que le développement n'empiète pas davantage sur la zone tampon.*

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

Beaubassin West Planning Area Rural Plan Regulation (16-BEO-055) / Règlement établissant un plan rural du secteur d'aménagement de Beaubassin-Ouest (16-BEO-055)

“**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);

48 Rural Area (RA) Zone / Zone rurale (RU)

48.1 In a Rural Area zone, any land, building, or structure may be used for the purpose of: / *Les terrains, bâtiments ou constructions situés dans une zone rurale peuvent servir aux fins suivantes:*

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

- (i)** An agricultural use subject to Subsection 48.2; / *un usage agricole, sous réserve du paragraphe 48.2;*
- (ii)** A forestry use; / *un usage forestier;*
- (iii)** A single-unit dwelling; / *une habitation unifamiliale;*
- (iv)** A two-unit dwelling; / *une habitation bifamiliale;*
- (v)** A residential tourism use; / *un usage de tourisme résidentiel;*
- (vi)** A kennel subject to Section 45; / *un chenil, sous réserve du paragraphe 45;*
- (vii)** Wind turbines subject to Section 39 of this Regulation and Section 77(6)(a) of the Community Planning Act; / *des éoliennes, sous réserve du paragraphe 39 du présent règlement et de l’alinéa 77(6) a) de la Loi sur l’urbanisme;*
- (viii)** A camp subject to Section 44; / *un camp, sous réserve du paragraphe 44 du présent règlement;*
- (ix)** Recreational uses; / *des usages récréatifs;*
- (x)** Institutional uses; and / *des usages institutionnels; et*
- (xi)** Public utilities; / *des services publics;*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff contacted the Department of Environment for comments. / *Le personnel a communiqué avec le ministère de l’Environnement pour obtenir des commentaires.*

No comments have been received at the time of writing this report. / *Aucun commentaire n’a été reçu au moment de la rédaction de ce rapport.*

Discussion

Codiac Printing is a local printing operation that specializes in the manufacturing, marketing, and distribution of vinyl, digital and municipal signs. On July 24th, 2003, the property owner submitted an application to build a storage building on an adjacent property in order to store equipment and materials related to the commercial use. Today, the applicant is proposing to restore the storage building after it was damaged due to a fire. Because the business and incidental storage building existed before the adoption of the current Rural Plan, the property has been granted legally non-conforming rights permitting the continued use. / *Codiac Printing est une entreprise d’impression locale spécialisée dans la fabrication, la commercialisation et la distribution d’enseignes. Le 24 juillet 2003, le propriétaire a soumis une demande de construction d’un bâtiment d’entreposages sur une propriété adjacente afin d’entreposer l’équipement et les matériaux liés à l’usage commercial. Aujourd’hui, le demandeur propose de restaurer le bâtiment d’entreposages après qu’il ait été endommagé en raison d’un incendie. Étant donné que le bâtiment commercial et d’entrposages accessoire existait avant l’adoption du plan rural actuel, la propriété s’est vu accorder des droits légalement non conformes permettant son utilisation continue.*

Non-conforming uses refer to the use of an existing lot, building, or structure for purposes which are prohibited by the zoning by-law. However, because the use existed before the current zoning by-law was adopted, the use is permitted to continue. The powers conferred by this article are not meant to deprive the owner of any existing use, but are meant to gradually eliminate any uses, buildings, and structures which contradict the zoning by-law. Section 60(2)(b) of the Community Planning Act states that if a structure, in the opinion of the Planning Review and Adjustment Committee, has been damaged to the extent of at least half of the whole structure, exclusive of the foundation, the structure shall not be restored unless the Planning Review and Adjustment Committee agrees otherwise. This is meant to provide a degree of certainty/protection to any non-conforming structure should they be damaged by a fire, a flood, or an act of God. / *Les usages non conformes désignent l'utilisation d'un terrain, d'un bâtiment ou d'une structure existant à des fins interdites par le règlement de zonage. Cependant, comme l'usage existait avant l'adoption du règlement de zonage actuel, l'usage peut se poursuivre. Les pouvoirs conférés par cet article ne visent pas à priver le propriétaire de tout usage existant, mais visent à éliminer graduellement tout usage, bâtiment et structure qui contredit le règlement de zonage. L'article 60 (2) (b) de la Loi sur l'urbanisme stipule que si une structure, de l'avis du Comité d'examen et de réaménagement de l'urbanisme, a été endommagée sur au moins la moitié de l'ensemble de la structure, à l'exclusion de la fondation, la structure ne sera pas restaurée à moins que le Comité d'examen et d'ajustement de la planification n'en décide autrement. Cela vise à fournir un degré de certitude / protection à toute structure non conforme si elle est endommagée par un incendie, une inondation ou un cas de force majeure.*

Today, the applicant is asking to restore a non-conforming building that was burned down by a fire late last year. The subject property, which abuts a commercial use to the East, was being used to store equipment related to the main business on PID 70360727. The applicant asserted that this building would strictly be used for storage on the property in a manner that is incidental to the adjacent commercial property, and would not be used for commercial purposes. / *Aujourd'hui, le demandeur demande à restaurer un bâtiment non conforme qui a été incendié par un incendie à la fin de l'année dernière. La propriété en question, qui adjacente à un usage commercial à l'est, était utilisée pour entreposer du matériel lié à l'entreprise principale sur PID 70360727. Le demandeur a affirmé que ce bâtiment serait strictement utilisé pour l'entreposage sur la propriété d'une manière qui est accessoire à la propriété commerciale adjacente, et ne serait pas utilisé à des fins commerciales.*

Staff is of the opinion that it would be unreasonable to refuse the restoration of the storage building because it will only be used for storage. The structure will maintain the same size, location, and use of that in which it is replacing; ensuring that no further expansion of the non conforming use will take place. The manufacturing and distribution facility located on PID 70360727 will continue to operate despite whether this request is approved or denied. / *Le personnel est d'avis qu'il serait déraisonnable de refuser la restauration du bâtiment d'entrepôts, car il ne sera utilisé que pour l'entreposage. La structure conservera la même taille, l'emplacement et la même utilisation que celle dans laquelle elle est remplacée; s'assurer qu'aucune extension supplémentaire de l'utilisation non conforme n'aura lieu. L'usine de fabrication et de distribution située sur le PID 70360727 continuera à fonctionner même si cette demande est approuvée ou refusée.*

Public Notice / Avis public

A public notice was sent to property owners within a 100 meter radius of the subject property on February 10th, 2021. / *Un avis a été envoyé aux propriétaires des lots dans un rayon de 100 mètres autour du lot concerné sur le 10 février, 2021.*

No comments have been received at the time of writing this report. / *Aucun commentaire n'a été reçu au moment de la rédaction de ce rapport.*

Legal Authority / Autorité légale

Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme

Non-Conforming Use / Usage non conforme

60(1) The making of a zoning by-law or a regulation that amends or repeals an existing zoning by-law or regulation or the making of zoning provisions in a rural plan that amend or repeal existing zoning provisions: / *La prise d'un arrêté de zonage ou d'un règlement de zonage qui modifie ou abroge un arrêté de zonage ou un règlement de zonage existants ou encore l'adoption dans un plan rural de dispositions concernant le zonage qui modifient ou abrogent des dispositions existantes concernant le zonage:*

(a) may cause uses then existing to become non-conforming, and / *peut rendre les usages existants non conformes; et*

(b) does not change the date on which a use became non-conforming. / *ne change pas la date à laquelle un usage est devenu non conforme.*

60(2) A non-conforming use may continue despite the zoning by-law or regulation or rural plan but: / *Tout usage non conforme peut être maintenu malgré ce que prévoit l'arrêté de zonage, le règlement de zonage ou le plan rural, toutefois:*

(b) if a building or structure that contains a non-conforming use has, in the opinion of the advisory committee or regional service commission, as the case may be, been damaged to the extent of at least half of the whole building or structure, exclusive of the foundation, the building or structure shall not be repaired or restored or used except in conformity with the zoning by-law or regulation or rural plan, unless the advisory committee or regional service commission agrees otherwise, and, in the case of a by-law, the council may purchase or otherwise acquire the parcel of land on which the building or structure is situated. / *si le bâtiment ou la construction dont est fait un usage non conforme a subi, de l'avis du comité consultatif ou de la commission de services régionaux, selon le cas, des dommages atteignant au moins la moitié du bâtiment ou de la construction dans son ensemble, à l'exclusion des fondations, le bâtiment ou la construction ne peut être réparé, restauré ou utilisé qu'en conformité avec cet arrêté, ce règlement ou ce plan, à moins que le comité consultatif ou la commission de services régionaux n'y consente, et, s'agissant d'un arrêté, le conseil peut acquérir, notamment par voie d'achat, la parcelle de terrain où se trouve le bâtiment ou la construction.*

Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVES the request to allow the restoration of a non-conforming storage building on the property as the request is reasonable and does not change the main non-conforming use. / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité d'examen et d'ajustement de la planification du sud-est APPROUVE la demande d'autoriser la restauration d'un bâtiment entrposage non conforme sur la propriété, car la demande est raisonnable et ne change pas l'utilisation principale non conforme.*

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.*

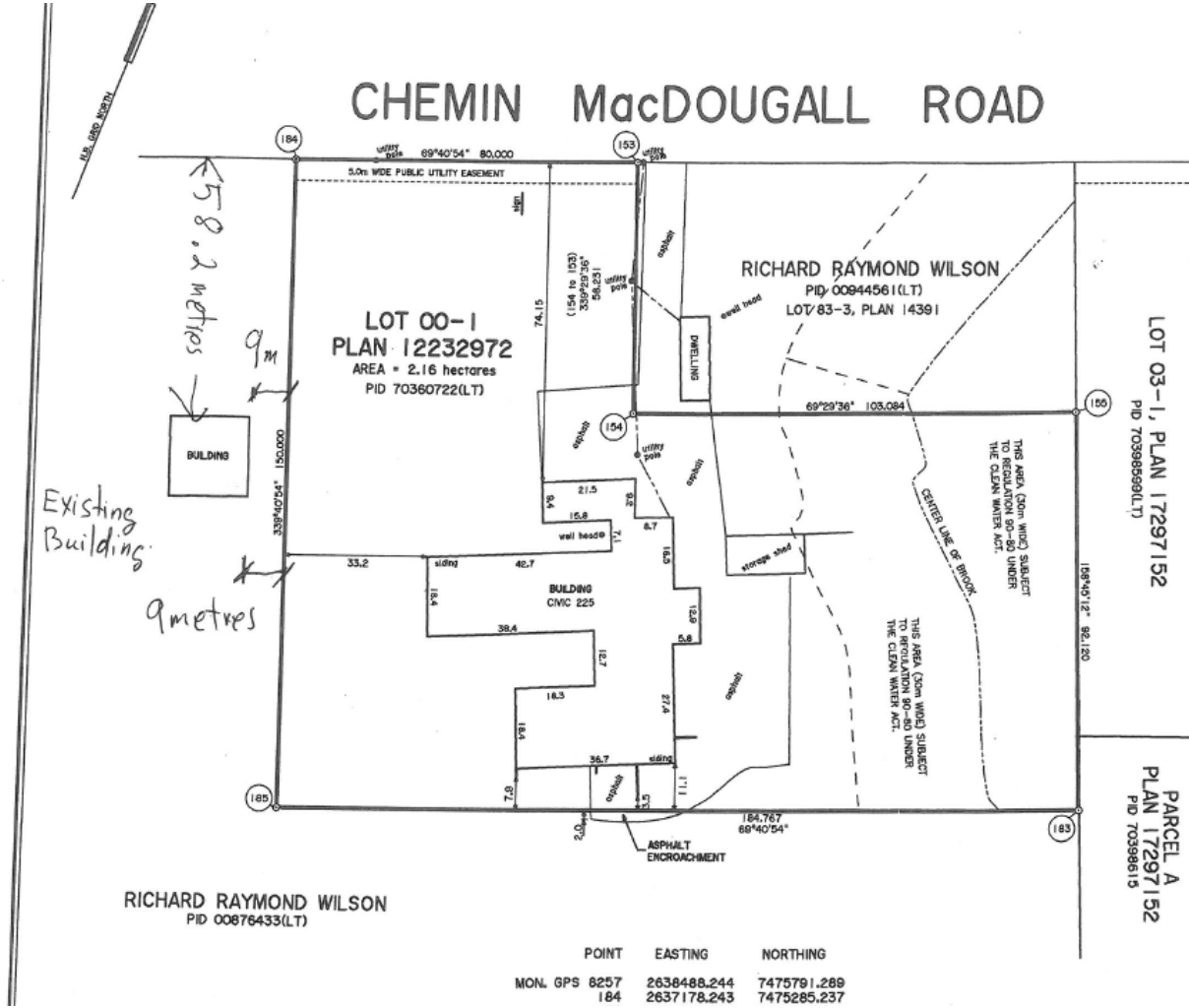
Zoning Map / Carte de Zonage



Aerial Map / Carte Aérienne



Site Plan / Plan de Localisation



Site Photos (February 12th, 2021)



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



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