

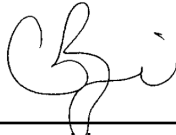
**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, October 27, 2021 / Le mercredi 27 octobre, 2021

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Rulings of Compatibility / Déterminations de Compatibilités

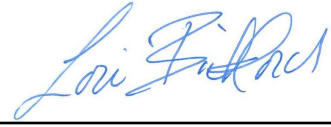
File number / Numéro du fichier 21-2106

From / De :



Chloe Berezowski
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Lori Bickford
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

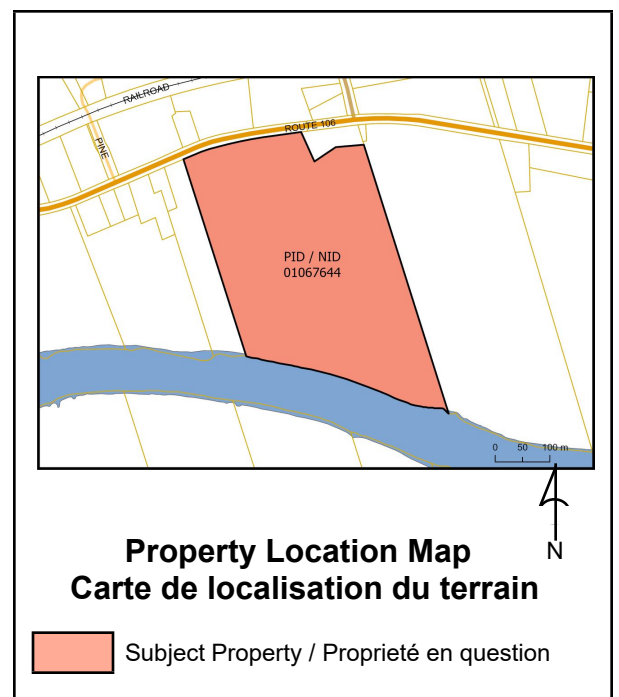
Lee Steeves RS Excavating

Landowner / Propriétaire :

Lee Steeves RS Excavating

Proposal / Demande :

Ruling of compatibility that a light construction business is compatible to a landscaping business (agricultural use) /
Détermination de compatibilité qu'une entreprise de construction légère est similaire et compatible à une entreprise d'aménagement paysager (usage agricole)



Site Information / Information du site

PID / NID: 01067644

Lot Size / Grandeur du lot: 14.2 ha

Location / Endroit :

Route 106, LSD Salisbury

Current Use / Usage présent :

Agricultural / Agricole

Zoning / Zonage :

Agricultural (A) / Agricole (A)

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Agricultural (A) / Agricole (A)

Agricultural and residential uses / Agricole et usages résidentiels

Municipal Servicing / Services municipaux:

None / Aucun

Policies / Politiques

Greater Moncton Planning Area Rural Plan

Règlement du plan rural du secteur d'aménagement du Grand Moncton

Resource Uses -Policy / Usages des ressources - Principe

11 It is a policy to conserve the land-based resources within the area of the Regulation by coordinating development with existing rural traditions. / *En principe, les ressources terrestres doivent être conservées dans le secteur visé par le règlement par l'harmonisation de l'aménagement avec les traditions rurales.*

Proposals / Propositions

12(1) It is proposed to create an agricultural zone. / *Il est proposé de créer une zone agricole.*

12(3) It is proposed that agricultural and forestry uses be permitted as main uses within the agricultural zone, subject, where applicable, to the Livestock Operations Act. / *Il est proposé d'autoriser des usages agricoles et forestiers comme des usages principaux dans la zone agricole sous réserve, lorsqu'il y a lieu, des dispositions de la Loi sur l'élevage du bétail.*

12(4) It is proposed that commercial uses within an agricultural zone, such as, motels, farm machinery dealerships and public garages, be permitted subject to terms and conditions as imposed by the District Planning Commission. / *Il est proposé d'autoriser, dans une zone agricole, des usages commerciaux, comme les motels, les concessionnaires de machines agricoles et les garages publics, sous réserve des modalités et conditions imposées par la Commission du district d'aménagement.*

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

Greater Moncton Planning Area Rural Plan

Règlement du plan rural du secteur d'aménagement du Grand Moncton

PART C - ZONING PROVISIONS / PARTIE C - DISPOSITIONS SUR LE ZONAGE

ZONING MAP & INTERPRETATION / CARTE DE ZONAGE ET INTERPRÉTATION

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

“agricultural use” means any use of land for the purpose of producing crops or raising livestock and includes sod farming, the stripping of topsoil, beekeeping, plant nursery, greenhouse, riding school, riding stable and a dog kennel; and may involve the processing and marketing of any products produced; / *« usage agricole » désigne l'utilisation de terrains à des fins de récolte ou d'élevage, et s'étend également de gazonnière, d'enlèvement de terre végétale, d'apiculture, de pépinières, de serres, d'écoles d'équitation, d'écuries d'équitation et de chenils, et peut comprendre la transformation et la commercialisation de tout produit cultivé;*

RURAL ZONES / ZONES RURALES

Agricultural - A Zone / Zone A - Agriculture

Permitted Uses / Usages Permis

31(1) In an A zone, any land, building or structure may be used for the purposes of, and for no other purpose than, / *Les terrains, bâtiments ou constructions d'une zone P et I ne peuvent servir qu'aux fins,* (a) subject to section 38, one or more of the following main uses: / *sous réserve de l'article 38, d'un ou plus des usages principaux suivants :*

(i) subject to sections 26, 27, and 33, respectively, a use permitted in an R1, R2 or RR Zone, / *sous réserve des articles 26, 27 et 33 respectivement, tout usage permis dans une zone R1, R2 ou RR,*

(ii) subject to subsection 31(5) and to the Livestock Operations Act, an agricultural use, / *sous réserve*

It should be noted that agricultural uses are a permitted use in this zone, and the definition of the agricultural use includes landscaping operations such as sod farming and stripping of topsoil. / *Il faut souligner que les usages agricoles sont un usage permis dans cette zone, et la définition des usages agricoles inclut l'aménagement paysager tel que les gazonnières et d'enlèvement de terre végétale.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff discussed the application internally. A request for comments was sent to the Department of Environment, and they have no concerns with the proposal. / *Le personnel a discuté cette demande en interne. Une demande pour des commentaires a été envoyée au ministère de l'Environnement et il n'a aucune préoccupation concernant la demande.*

Discussion

Staff received a complaint in regards to the operation of a pit on the property. After conducting site visits and ongoing conversations with the property owner, it was determined that a pit was operating without permission. A stop work order was sent to the property owner, and discussion to rectify the situation began. The owner was advised a rezoning would be required for the pit operation. Instead of requesting a rezoning, they requested an application for the other aspect of their operation, which is a light construction business. The company occasionally stores their commercial vehicles on site, and brings in various types of fill and construction materials from their other sites to store and sift on the property prior to taking it to their clients. / *Le personnel a reçu une plainte concernant l'exploitation d'une carrière sur la propriété. À la suite des visites de site et des conversations continues avec le propriétaire foncier, il a été déterminé que la carrière n'avait pas une permission d'exploitation. Un ordre de suspendre les travaux a été envoyé au propriétaire et une discussion est commencée afin de corriger la situation. Le propriétaire a été avisé qu'un changement de zone sera requis pour exploitation de la carrière. Au lieu de faire une demande de rezonage, le propriétaire a fait une demande pour l'autre aspect du fonctionnement de son entreprise, l'entreprise de construction légère. Parfois, l'entreprise entrepose leurs véhicules utilitaires sur le site. Par ailleurs, l'entreprise transporte de divers types de matériaux de remblayage et de construction qui vient de leurs autres sites pour les entreposer et les trier sur la propriété. Ensuite, l'entreprise les apporte aux clients.*

Staff have determined that the use is compatible to a landscaping business, which is considered an agricultural use. Staff sent a request for comments to the Department of Environment as the property borders the Petitcodiac River, and mapping shows a watercourse through the property. As the plans indicate no activity within 30 metres of the mapped watercourse, there were no concerns expressed. / *Le personnel a déterminé que l'usage est compatible à une entreprise d'aménagement paysager, qui est classifié comme un usage agricole. Le personnel a envoyé une demande pour obtenir des commentaires du ministère de l'Environnement, car la propriété est près de la rivière Petitcodiac et la cartographie montre un cours d'eau qui traverse la propriété. Comme les plans indiquent qu'il n'aura aucune activité à l'intérieur de 30 mètres du cours d'eau sur la carte, ce dernier n'a soulevé aucune préoccupation.*

The business practice is considered by Staff to be compatible to a landscaping business as there will be no active construction or commercial activity occurring on site. There are other businesses in the area as well that have similar operations under the same zone. / *La pratique commerciale est jugée à être compatible à une entreprise d'aménagement paysager par le personnel parce qu'il n'aura aucune construction active ou d'activité commerciale sur le site. De plus, il existe d'autres entreprises qui ont des fonctions similaires dans la région et dans la même zone.*

Public Notice / Avis public

Public notice was sent to neighbouring properties within 100m on Wednesday, October 13, 2021. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires immobiliers à l'intérieur de 100 m le mercredi 13 octobre 2021.*

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 / *Sous réserve des modalités et des conditions qu'il juge indiquées, le comité consultatif ou la commission de services régionaux peut autoriser :*

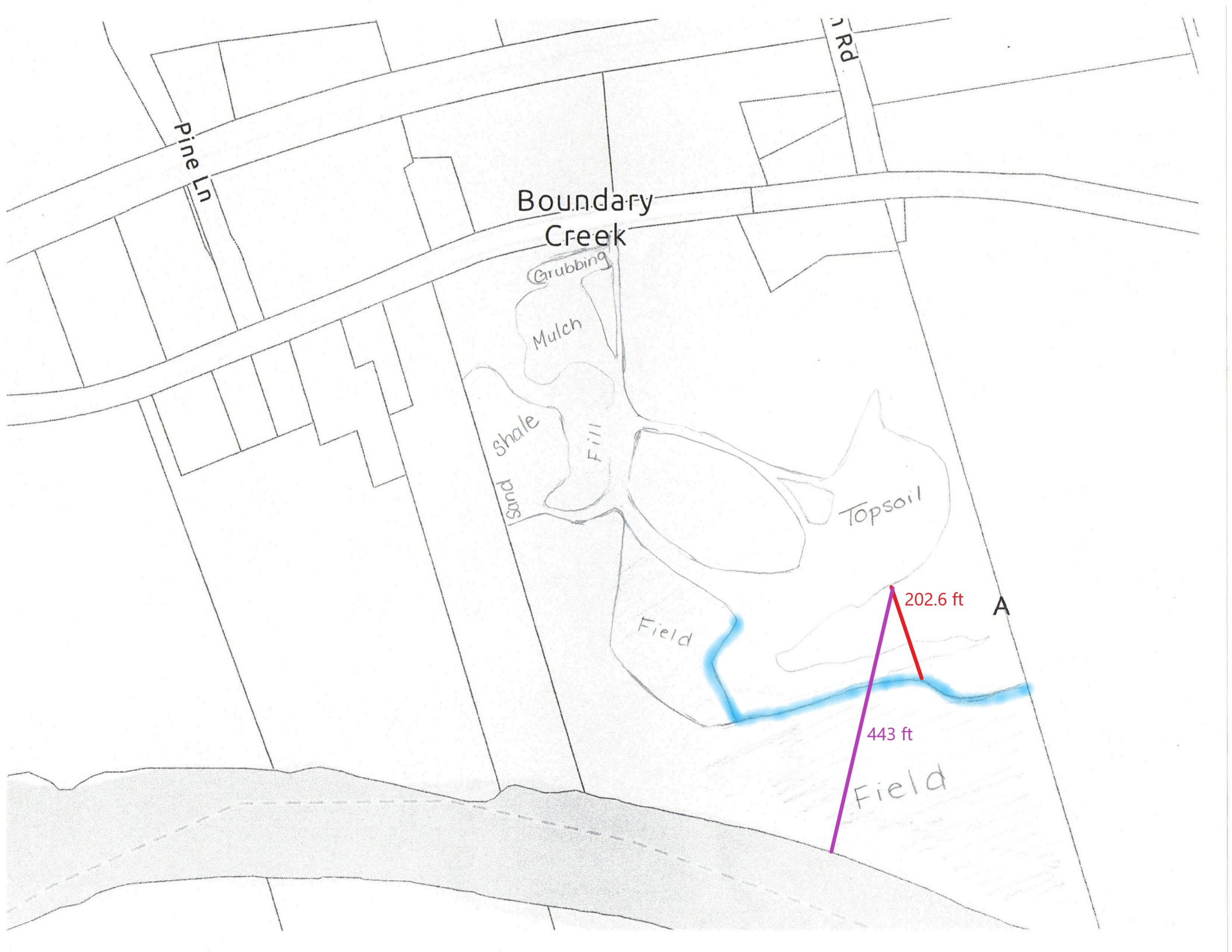
(a) a proposed use of land or a building that is otherwise not permitted under the zoning by-law if, in its opinion, the proposed use is sufficiently similar to or compatible with a use permitted in the by-law for the zone in which the land or building is situated / *soit l'usage projeté d'un terrain 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 that a light construction business is compatible with a landscaping business (agricultural use) subject to the following conditions: / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud-Est APPROUVE qu'une entreprise de construction légère soit compatible à une entreprise d'aménagement paysager (usage agricole) sujet aux conditions suivantes :*

1. No extraction of resources or stripping of top soil greater than 1m shall be conducted on site / *Aucune extraction des ressources ou l'enlèvement de terre végétale plus de 1 m soit effectué sur le site.*
2. All activities must comply with the *Clean Water Act* and cannot take place within 30 metres of a waterbody without a valid permit from the Department of Environment / *Toutes les activités doivent se conformer à la Loi sur l'assainissement de l'eau et ne peuvent pas avoir lieu à l'intérieur de 30 m d'une masse d'eau sans permis valide délivré du ministère de l'Environnement.*

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.*



Pine Ln

RD

Boundary
Creek

Grubbing

Mulch

shale

sand

Fill

Topsoil

Field

202.6 ft

A

443 ft

Field