

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, May 26, 2021 / Le mercredi 26 mai, 2021

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Temporary Use Application / Application pour une usage temporaire

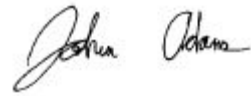
File number / Numéro du fichier 21-682

From / De :



Phil Robichaud
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Joshua Adams
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

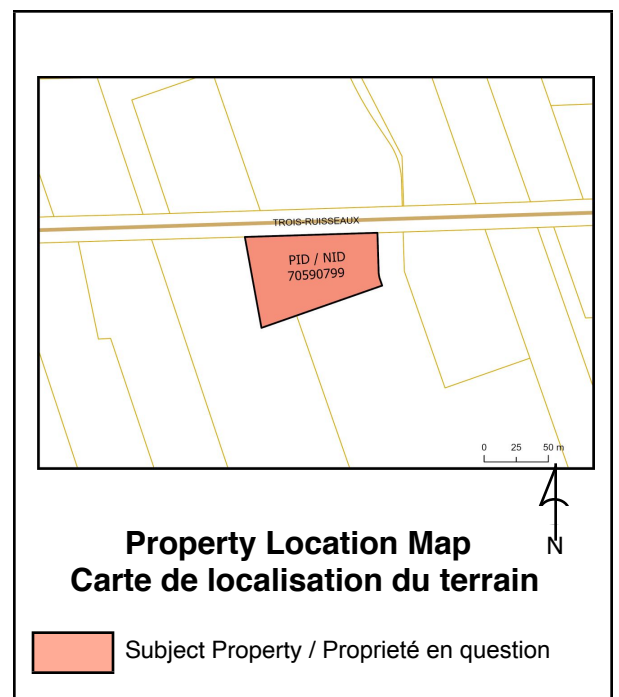
Donald Arsenault

Landowner / Propriétaire :

Donald Arsenault

Proposal / Demande :

Temporary permit to allow an expansion on an existing abattoir / *Permis temporaire pour permettre une addition sur un abattoir existant*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70590799

Lot Size / Grandeur du lot: 5618 m²

Location / Endroit :

301 chemin Trois-Ruisseaux, Communaute Rurale Beaubassin-Est

Current Use / Usage présent :

Dwelling and abattoir

Zoning / Zonage :

Rural Residential (RR) / Résidentielle rurale (RR)

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, horse stable and vacant lands / Usage des environs : terrains résidentiels, écuries et terrains vacants

Surrounding zoning: / *Zonage des environs* : Rural Residential (RR) / *Résidentielle rurale (RR)*, General Commercial (GC) / *Commerce général (CG)* and Resource Development (RD) / *Développement des ressources (DR)*

Municipal Servicing / Services municipaux:

None / *Aucun*

Access-Egress / Accès/Sortie :

chemin Trois Ruisseaux Road

Policies / Politiques

Rural Plan of Beaubassin-East / *Plan rural de Beaubassin-est*

A) Usages résidentiels / *A) Residential uses*

Policies / *Principe*

The community's policy is to preserve the rural character of existing residential areas. / *La communauté a pour principe de préserver le caractère rural des zones résidentielles existantes.*

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

RR Zone - Rural Residential / Zone RR - Résidentielle rurale

3.1 (1) Subject to this section, land, buildings or structures in an RR zone may only be used for the purposes of: / *Sous réserve du présent article, les terrains, bâtiments ou constructions d'une zone RR ne peuvent servir qu'aux fins :*

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

i. a single-family dwelling, / *une habitation unifamiliale,*

ii. a two-family home, / *une habitation bi familiale,*

iii. a daycare, / *une garderie,*

iv. a rooming house, boarding house or garni, and / *une maison de chambres, une pension ou un garni, et*

v. a park, playground or sports field; / *un parc, un terrain de jeu ou un terrain de sport ;*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

The Chief Administrative Officer / Clerk was consulted / *Directeur général / Greffier a été consulté.*

Discussion

An application was received to allow an addition on an existing abattoir named Arsenault Meat. This property is located on chemin Trois Ruisseaux on the west boundary of the Village of Cap-Pelé. In the area, there is a stable, a few single dwelling units and some vacant land. The property is currently zoned Rural Residential, which does not permit an abattoir. Abattoirs are only allowed in the Intensive Resource Exploitation Zone. The abattoir was existing prior to the adoption of the regulation and the property owner has been operating the abattoir as an existing non-conforming use (more commonly called "grandfathered"). An existing non-conforming use, under the Community Planning Act, can legally continue operating, but may not expand. / *Une demande a été reçue pour permettre l'addition sur un abattoir existant nommé Arsenault Meat. Cette propriété est située sur le chemin Trois Ruisseaux à la limite ouest du village de Cap-Pelé. Dans le secteur, il y a une écurie, quelques habitations et des terrains vacants. La propriété est actuellement zonée en Résidentielle rurale, ce qui ne permet pas d'abattoir. Les abattoirs ne sont autorisés que dans la zone d'Exploitation intensive des ressources. L'abattoir existait avant l'adoption du règlement et le propriétaire exploitait l'abattoir comme un usage non conforme existant (plus communément appelé «droits acquis»). Une utilisation non conforme existante, en vertu de la Loi sur l'urbanisme, peut légalement continuer à fonctionner, mais ne peut pas agrandir.*

The proposal to allow an expansion to the abattoir is currently not permitted on the property. Therefore, the applicant applied for a temporary permit. A temporary permit can allow a use that is otherwise not permitted for a period not exceeding one year. / *La proposition d'autoriser une extension de l'abattoir n'est actuellement pas autorisée sur la propriété. Par conséquent, le demandeur a demandé un permis temporaire. Un permis temporaire peut autoriser une utilisation qui n'est autrement pas autorisée pour une période ne dépassant pas un an.*

The property owner also applied for a rezoning to change the zone to the Intensive Resource Development Zone, which would legally allow the abattoir and future expansion. Rezoning's are decided by the Community's Council and may get accepted or may get refused. A rezoning is a relatively lengthy process that takes several months. This timeline did not coincide with the needs of the property owner, therefore the property owner applied for a temporary permit. / *Le propriétaire a également demandé un rezonage pour changer la zone en zone Exploitation intensive des ressources, ce qui permettrait légalement l'abattoir et son expansion future. Les rezonages sont décidés par le Conseil de la Communauté et peuvent être acceptés ou refusés. Un rezonage est un processus relativement long qui prend plusieurs mois. Ce calendrier ne coïncidait pas avec les besoins du propriétaire, c'est pourquoi le propriétaire a demandé un permis temporaire.*

The purpose of the addition to the existing abattoir is to direct the cattle from the trailer to a pen before entering the abattoir. According to the property owner, this is required for the safety of the employees. / *Le but de l'ajout à l'abattoir existant est de diriger le bétail de la remorque vers un enclos avant d'entrer dans l'abattoir. Selon le propriétaire, cela est nécessaire pour la sécurité des employés.*

While staff sincerely sympathise with the needs of the property owner and the safety concerns, staff is in the opinion that it would be irresponsible to allow an expansion to a non-conforming use with a temporary permit. The temporary permit mechanism in the Community Planning Act is not meant to allow permanent addition or structures. There are significant risks with allowing an addition to a non-conforming use with a temporary permit. If the rezoning is denied, the addition would become illegal after the temporary permit is expired. This would force the Commission to recommend to the community to pursue legal action to demolish the addition. This could potentially ensue significant costs (such as legal costs) to both parties (the community and the property owner). / *Bien que le personnel comprenne sincèrement les besoins du propriétaire et les problèmes de sécurité, le personnel est d'avis qu'il serait irresponsable d'autoriser une extension à une utilisation non conforme avec un permis temporaire. Le mécanisme de permis temporaire de la Loi sur l'urbanisme ne vise pas à permettre des ajouts ou des structures permanentes. Il y a des risques importants à autoriser un ajout à une utilisation non conforme avec un permis temporaire. Si le rezonage est refusé, l'ajout deviendrait illégal après l'expiration du permis temporaire. Cela obligerait la Commission à recommander à la communauté d'intenter une action judiciaire pour démolir l'ajout. Cela pourrait entraîner des coûts importants (tels que des frais juridiques) pour les deux parties (la communauté et le propriétaire).*

The staff's recommendation is that the applicant goes through the rezoning before doing any addition to the abattoir. / *La recommandation du personnel est que le demandeur passe par le rezonage avant de faire tout ajout à l'abattoir.*

Public Notice / Avis public

Notices were distributed to neighbors within 100 meters of the property on May 12, 2021. / *Des avis ont été distribués aux voisins situés à moins de 100 mètres de la propriété le 12 mai 2021.*

Legal Authority / Autorité légale

Community Planning Act / *Loi sur l'urbanisme*

Making of zoning by-law / *Prise de l'arrêté de zonage*

53(2) For greater certainty and without limiting subsection (1), a zoning by-law shall divide the municipality into zones, prescribe the purposes for which land, buildings and structures in a zone may be used and prohibit the use of land, buildings and structures for any other purpose, and may / *Pour plus de certitude et sans que soit limitée la portée du paragraphe (1), l'arrêté de zonage répartit la municipalité en zones, prescrit les fins auxquelles les terrains, les bâtiments et les constructions dans une zone peuvent être affectés et interdit toute autre affectation des terrains, des bâtiments et des constructions et peut :*

(i) empower the advisory committee or regional service commission, subject to the terms and conditions as it considers fit, / *habiliter le comité consultatif ou la commission de services régionaux, sous réserve des modalités et des conditions qu'il juge indiquées :*

(i) to authorize for a temporary period not exceeding one year a development otherwise prohibited by the

by-law; / à autoriser pour un délai provisoire maximal d'un an un aménagement par ailleurs prohibé par l'arrêté,

(ii) to authorize, for an additional temporary period not exceeding one year, a development otherwise prohibited by the by-law if / à autoriser pour un délai provisoire additionnel maximal d'un an un aménagement par ailleurs prohibé par l'arrêté, si sont réunies les conditions suivantes :

(A) the applicant holds an authorization under subparagraph (i) that is to expire or has expired, / le requérant détient l'autorisation prévue au sous-alinéa (i) qui va expirer ou qui a expiré,

(B) an application with respect to the land has been made to amend the applicable zoning bylaw or rural plan, and / une demande concernant le terrain a été présentée en vue de faire modifier l'arrêté de zonage ou le plan rural applicable,

(C) the advisory committee or regional service commission has received a resolution from the council confirming that the council will consider the application referred to in clause (B); and / le comité consultatif ou la commission de services régionaux a reçu une résolution du conseil confirmant qu'il examinera la demande mentionnée à la division (B),

(j) empower the advisory committee or regional service commission / habiliter le comité consultatif ou la commission de services régionaux :

Recommendation / Recommandation

That the variance request by Donald Arsenault for a temporary permit to allow an addition on a abattoir for a period of one year, located on Trois Ruisseaux Road in the Rural Community of Beaubassin-East and known as PID 70590799 be DENIED because allowing a permanent structure should be done through a rezoning and not a temporary permit. / Que la demande de dérogation de Donald Arsenault pour un permis temporaire pour permettre l'ajout d'un abattoir pour une période d'un an, situé sur le chemin des Trois Ruisseaux dans la Communauté rurale de Beaubassin-Est et connue sous le nom de PID 70590799 soit REFUSÉE parce que permettre une structure permanente doit se faire par un rezonage et non par un permis temporaire.

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.

301 chemin Trois-Ruisseaux (PID/NID 70590799)
Communauté rurale de Beaubassin-est / Beaubassin East Rural Community
Date: 5/6/2021



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

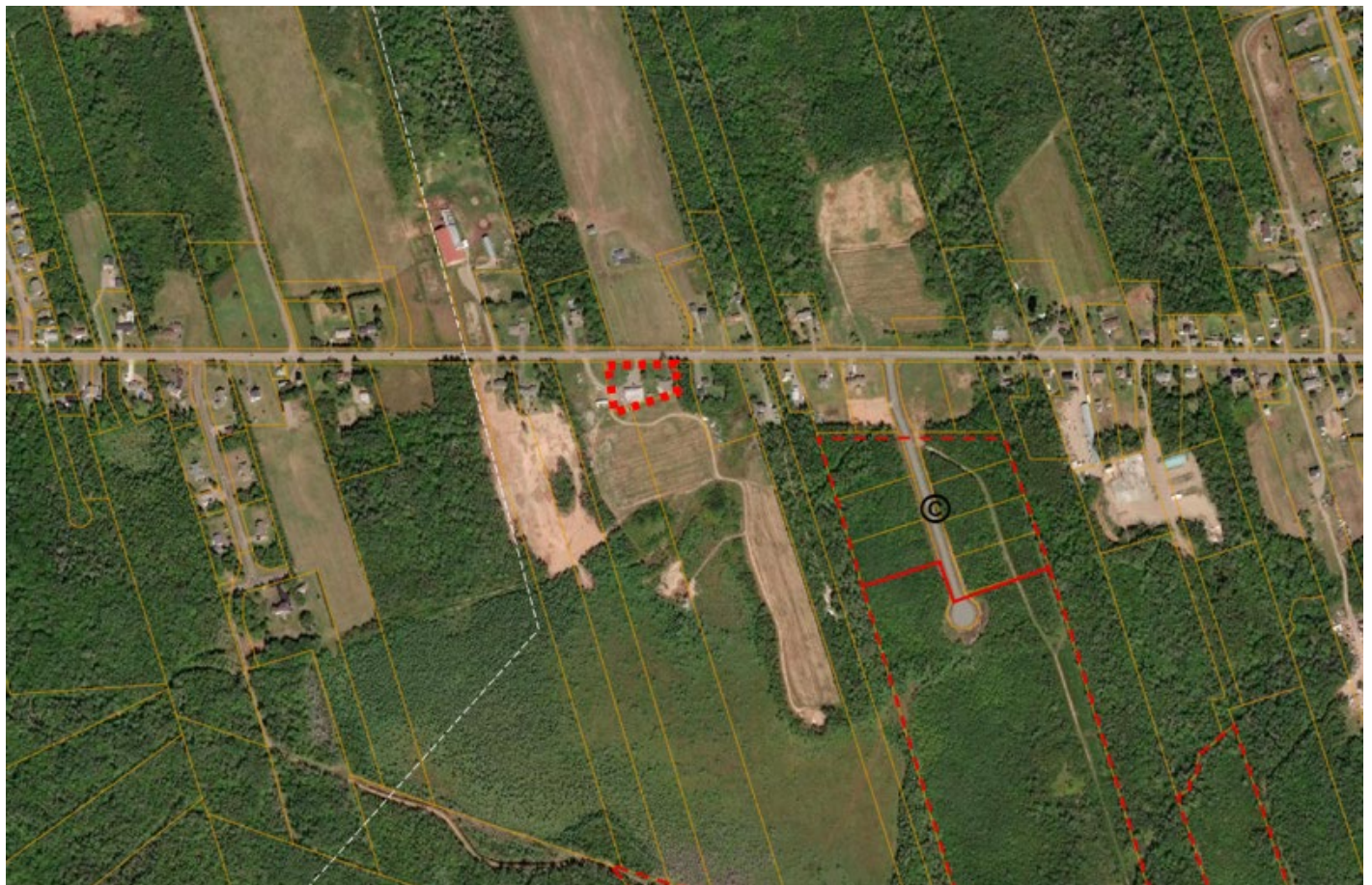
Shediac
815A rue Bombardier Street
Route 15, Exit/sortie 37
Shediac, NB E4P 1H9
Tel/tél : 506-533-3637

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

Zoning map / Carte de zonage



Aerial photo / Carte aérienne



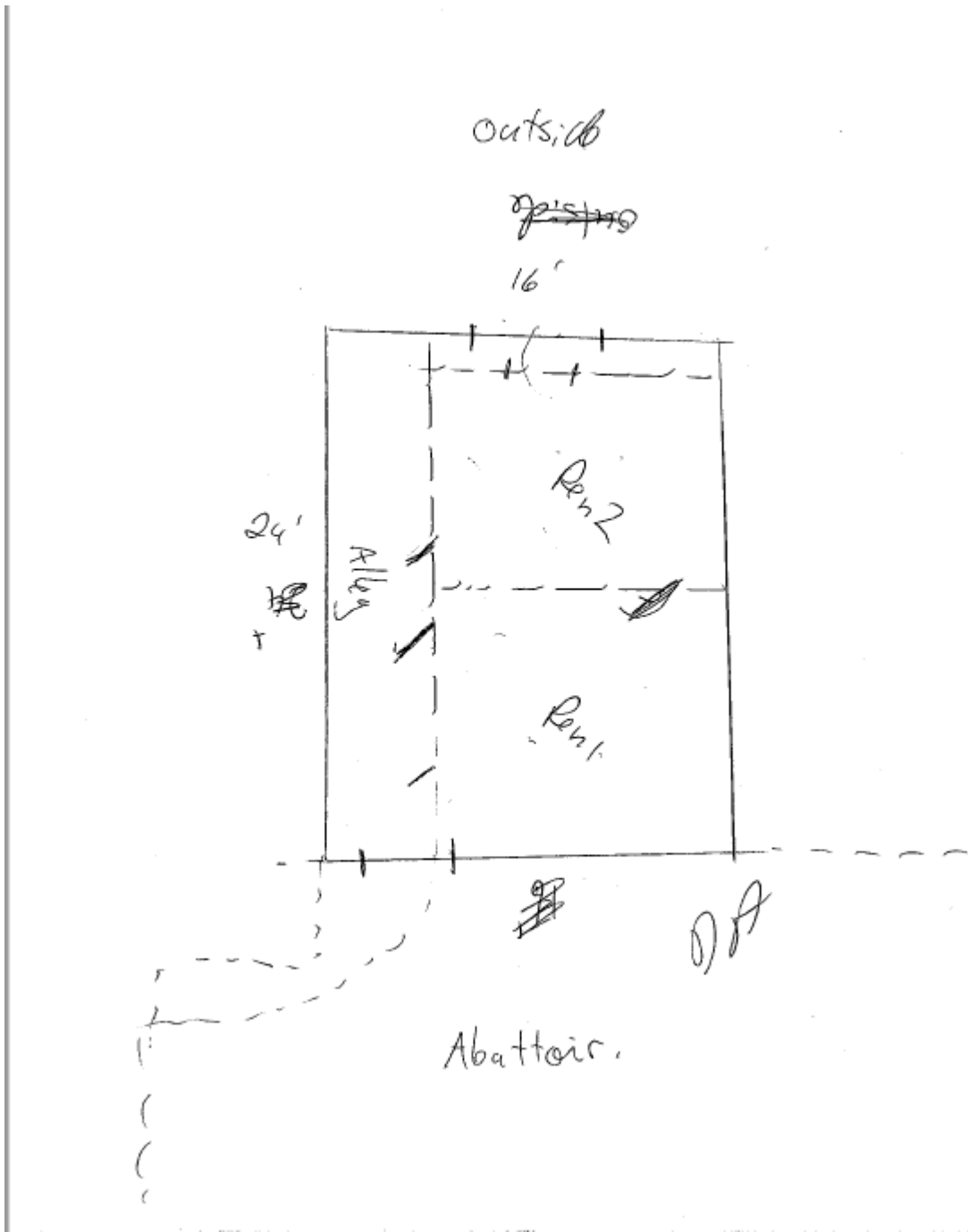
16x24' pen for animal.



Sign:

Date:

DD



Reasoning of landowner to have temporary permit / *Raisonnement du propriétaire foncier pour avoir un permis temporaire*

Re: Arsenault Meat - Location Plan



Doanld Arsenault <arsenault.meat@gmail.com>
 To: Phil Robichaud

Reply Reply All Forward ...

Wed 2021-05-12 9:51 AM

Hey Phil,

I would like to have a holding pen, for the safety of my employees.

Thanks, if you need more info let me know.

Sent from my iPhone