

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

Wednesday, March 23, 2022 / Le mercredi 23 mars, 2022

**Staff Report / Rapport du personnel**

**Subject / Objet:** Zoning By-law text amendment

**File Number/ Numéro du fichier :** 22-0163

**From / De :**

Lori Bickford  
Planner / Urbaniste

**Reviewed by / Révisé par**

Kirk Brewer  
Planner / Urbaniste

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requéant :**

Mike Wilson

**Landowner / Propriétaire :**

Andrew Fraser

**Proposal / Demande :**

An industrial development is proposed on property designated and zoned Industrial at the Walker Road exit. However, Section 15.2 b) of the Zoning By-law requires all industrial development to be serviced by municipal sewer and water. Services are not available in the Walker Road industrial/business park and therefore a text amendment is requested to permit development where municipal services are not available. / *Un développement industriel est proposé sur la propriété désignée et située dans la zone Industrielle à la sortie du chemin Walker. Cependant, l'article 15.2 b) de*

**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 70050174

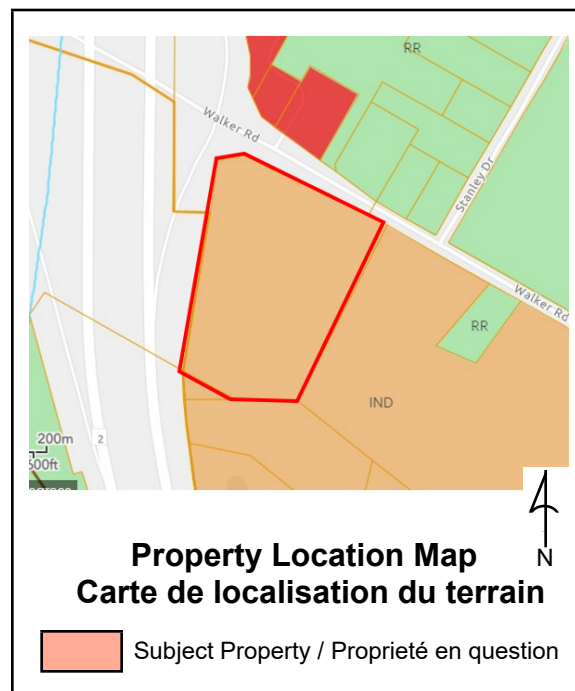
**Lot Size / Grandeur du lot:** 7.57 ha (18.5 acres)

**Location / Endroit :**

Walker Road, Town of Sackville / Ville de Sackville

**Current Use / Usage présent :**

Industrial - Contractors establishment



**Zoning / Zonage :**

Industrial/Business Park

**Future Land Use / Usage futur :**

Industrial/Business Park

**Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :**

Parks, rural residential and agriculture / *Parcs, résidentiel rural et agriculture*

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

No Municipal Services are Available / *Aucun service municipal n'est disponible*

**Access-Egress / Accès-Sortie :**

Walker Road / *chemin Walker*

**Policies / Politiques**

The Municipal Plan contains policy related to industrial development: / *Le plan municipal contient les principes liés au développement industriel :*

3.2.6.1 It is a policy that the area as indicated on the “Town of Sackville Future Land Use Map”, (Figure 2) which is part of this Plan is designated “Industrial/Business Park” and is intended to be used for a wide range of business activities including commercial, light and medium manufacturing, high tech industries research and distribution. / *Il est établi comme principe que la région indiquée sur la carte « Town of Sackville Future Land Use Map » (la carte d'utilisation de la terre future de la Ville de Sackville) (figure 2) qui fait partie de ce plan et est désignée « parc industriel/commercial » et vise à être utilisé pour de nombreuses activités incluant commerces, fabrication légère et moyenne, secteurs de haute technologie, recherche et distribution.*

3.2.6.2 It is a policy that renewable energy sources shall be encouraged within this designation including, but not limited to, wind and solar energy. / *Il est établi comme principe que les sources d'énergie renouvelable soient encouragées à l'intérieur de cette désignation incluant, sans s'y limiter, l'énergie solaire et éolienne.*

3.2.6.3 It is a policy that development of this designation shall be sensitive to the natural environment. Engineered plans shall be required pre and post construction to prevent erosion, pollution and sediment runoff to waterways and watersheds. / *Il est établi comme politique que le développement de cette désignation soit sensible à l'environnement naturel. Les plans d'ingénierie sont requis avant et après la construction pour prévenir l'érosion, la pollution et les écoulements sédimentaires dans des cours d'eaux et bassins hydrographiques.*

The Municipal Plan also recognizes through policy that a portion of the Town is not serviced under the general municipal services section: / *De plus, le plan municipal reconnaît par les principes qu'une partie de la Ville n'est pas servie sous l'article des services municipaux général :*

8.0.2 It is a policy that all development shall be connected to municipal water and sanitary sewer in urban areas, where available. Where municipal services are not available, private services shall be permitted subject to compliance with the Provincial Department of Health & Wellness regulations within rural areas. / *Il est établi comme principe que tout développement soit connecté à l'eau municipale et aux égouts sanitaires dans des endroits urbains, s'ils sont disponibles. Les services privés seront permis dans des endroits où les services municipaux ne sont pas disponibles, assujetti à la conformité avec les règlements du ministère de la Santé et Mieux-Être à l'intérieur des endroits ruraux.*

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

The Zoning By-law has zoned an area off the Walker Road exit as a Industrial/business park however regulation 15.2 Zoning Requirements contains a clause: / *L'arrêté de zonage a zoné un endroit près de la sortie du chemin Walker comme parc industriel / commercial, cependant le règlement 15.2 dans les exigences de zonage contient une clause :*

"b) Other than a use mentioned in Subsection 5.1 a) v), [Railway lines or a spur line] no lot may be used for a purpose mentioned in that Section unless such lot is serviced by municipal water and sewer facilities." / *Autre qu'un usage mentionné au paragraphe 5.1 a) v) [les lignes de chemin de fer ou une voie secondaire] aucun lot ne peut être utilisé à des fins mentionnées dans le présent paragraphe à moins que ce lot soit desservi par l'eau municipale et des installations d'égouts.*

As no services are available in the Walker Road area, this limits all development in this area. / *En raison du manque de services dans la région du chemin Walker, le développement est limité.*

### **Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes**

The Town Engineer, Manager of Corporate Projects, Fire Chief and Town CAO were consulted regarding this amendment. Staff commented : / *L'ingénieur de la Ville, le gérant des projets d'entreprise, le pompier en chef et le DPA de la Ville étaient consultés concernant cette modification. Le personnel indique :*

- the proposed amendment strikes a balance between development opportunities on unserviced land and hooking into services where available. / *La modification proposée établit un équilibre entre les occasions de développement sur la terre non desservi et de brancher aux services où disponible.*
- Addresses any future concerns about waste water or sewage lagoons. / *Traite des préoccupations futures concernant les eaux usées et les étangs de traitements.*
- For fire suppression purposes that the nearest fire hydrant is at the corner of Walker Rd and Ogden Mill. / *À des fins d'extinction d'incendie, il est proposé que la bouche d'incendie la plus proche est au coin du*

*chemin Walker et du chemin Ogden Mill.*

## **Discussion**

During the 2008-2009 Municipal Plan review it was recognized that the Town's industrial park at Exit 506 was nearing capacity and future expansion was limited due to existing development and the floodplains in the surrounding area. As a result an area east of the Walker Road exit (Exit 500) was designated and zoned as a second Industrial/Business Park. This area was chosen as it has highway visibility, direct access to the Trans Canada Highway and consists of large vacant properties (some agriculture - blueberries). As well there is limited development in the area which aids in reducing future land use conflict and allows for multiple configurations for future industrial development. Currently there are approximately 177 acres of land zoned Industrial/Business Park at this location. / *Pendant l'examen du Plan municipal de 2008-2009, il a été conclu que le parc industriel de la Ville à Sortie 506 est presque comble et une expansion future a été limitée à cause de l'aménagement existant et les zones inondables dans les environs. Par conséquent, une section à l'est de la sortie du chemin Walker (Sortie 500) a été désignée et zonée deuxième parc industriel/commercial. Cet endroit a été choisi, car il existe une visibilité de l'autoroute, un accès direct à la Transcanadienne, et comprend de grandes propriétés vacantes (une partie agricole – bleuets). De plus, le développement limité dans la région aide à réduire les conflits d'utilisation de la terre future et permet de configurations multiples pour le développement futur industriel. Actuellement, 177 acres de terre figurent dans la zone de parc industriel/commercial à cet endroit.*

The serviced industrial park located off Exit 506 is nearing capacity. Although the serviced industrial park is approximately 150 acres in total area, there is only about 16 acres of unused industrial land available. Of this available land, the lot sizes tend to be smaller in size; the largest parcel totaling 3 acres. As well, much of this land is identified on the flood risk map, which would require land improvements to develop. The smaller lot sizes limit the size of the businesses that could be located in this area. / *Le parc industriel desservi est situé près de la Sortie 506, est presque comble. Même si le parc industriel desservi est environ 150 acres en superficie totale, il reste seulement environ 16 acres de terre industrielle inutilisée. De cette terre inutilisée, les tailles des lots sont plus petites ; la parcelle la plus large étant 3 acres. Ainsi, la majorité de cette terre est identifiée sur la carte à risque des inondations, qui exigera des améliorations à la terre à des fins d'aménagement. Les lots de petite taille limitent la taille des entreprises qui peuvent être situées à cet endroit.*

Policy 3.26.1 of the Municipal Plan specifies the type of uses that are permitted in the Industrial/Business Park Zoning. The policy specifically speaks to allowing light to medium manufacturing which limits heavy and intrusive industrial development in the Town. Heavy industrial uses tend to be what are considered smoke stack industries, or those that contribute significantly to greenhouse gas emissions or byproducts that affect air and water quality. / *Principe 3.26.1 du plan municipal spécifie les types d'usages permis dans le zonage de parc industriel/commercial. Le principe porte sur explicitement de permettre la fabrication moyenne qui limite l'aménagement industriel lourd et intrusif dans la Ville. Les usages industriels lourds sont généralement des industries de fumée d'usine ou des usages qui contribuent grandement aux émissions de gaz à effet de serre ou des sous-produits qui ont un impact négatif sur la qualité de l'air et de l'eau.*

As municipal services are not available in the Walker Road industrial area and the by-law contains a clause limiting development within this Industrial area due to a lack of services, there is limited opportunity for industrial development within the Town. To allow industrial development in the Walker Road industrial/business park a text amendment is necessary to modify the requirement that all industrial development must be on municipal water and sewer. / *Les services municipaux ne sont pas disponibles dans la région du chemin Walker et l'arrêté contient une clause qui limite le développement industriel à l'intérieur de cette zone Industrielle en raison d'un manque de service, donc il y a peu d'occasions pour le développement industriel à l'intérieur de la Ville. Afin de permettre le développement industriel dans le parc industriel / commercial du chemin Walker, une modification de texte est nécessaire pour modifier l'exigence que tout développement industriel doit utiliser l'eau et les égouts municipaux.*

Municipal water is available to connect to on the most southern industrial-zoned property. As well, municipal water is located at the Walker Road and Ogden Mill Road intersection (about 1.7 km from the Walker Road exit). Due to its proximity and ability to connect this area if necessary, the draft by-law proposes to include a section permitting development if arrangements are made with the Town to extend the services. / *Il est possible de brancher l'eau municipale sur la partie au sud de la propriété dans la zone industrielle. De plus, l'eau municipale est située à l'intersection du chemin Walker et du chemin Ogden Mill (environ 1,7 km de la sortie du chemin Walker). En raison de sa proximité et possibilité de branché à cet endroit, le cas échéant, l'ébauche de l'arrêté propose d'inclure une section qui permet le développement si des arrangements sont faites avec la Ville pour étendre ces services.*

Municipal sewer stops on Ogden Mill Road and the lower portion of Walker Road. Topographically to extend municipal sewer to this industrial area would require the addition of pumping stations. Development that would generate significant amounts of sewage should be seeking investing in municipal infrastructure rather than private sewage lagoons. Therefore the proposed by-law amendment restricts the use of sewage and wastewater treatment lagoons. This will require these types of development to either extend the services to this area, or direct development to the serviced Industrial area. The inability to have wastewater treatment lagoons also limits the potential for more intrusive industrial development from occurring. / *Les égouts municipaux s'arrêtent au chemin Ogden Mill et la partie plus basse du chemin Walker. Topographiquement, d'étendre les égouts municipaux à cet endroit industriel exigera d'autres stations de pompage. Un développement qui produira beaucoup d'eaux usées doit chercher à investir dans l'infrastructure municipale au lieu des étangs d'épurations privés. Par conséquent, la modification proposée de l'arrêté impose des restrictions sur l'usage des égouts et les étangs d'épurations des eaux usées. Ceci exigera ces types de développements à étendre ces services à cet endroit ou de diriger l'aménagement à la zone industrielle desservit. Le manque d'étangs d'épurations des eaux usées limite également le développement intrusif industriel.*

The proposed by-law amendment also permits onsite water and septic systems for those uses that do not require large systems in place provided they are in compliance with Provincial regulations. This ensures that onsite systems are properly designed for the capacity of the proposed development. As mentioned, this further ensures intrusive industrial uses do not occur in unserved areas. It should also be noted that industrial uses which are considered heavy or intrusive industrial activities requires Department of Environment approval and most often an Environmental Impact Assessment. Some examples of what

triggers an EIA are large consumers of water, or large onsite septic systems. / *De plus, la modification proposée à l'arrêté permet des systèmes septiques et d'eaux sur place pour les usages qui ne nécessitent pas de larges systèmes à condition qu'ils soient conformes aux règlements provinciaux. Ce dernier assure que les systèmes sur place sont de conception adéquate pour la capacité du développement proposé. En outre, cette modification assure que les utilisations intrusives industrielles n'ont pas lieu dans des régions non desservies. Il convient également de noter que des usages industriels jugés lourds ou des activités industrielles intrusives exigent une approbation du ministère de l'Environnement et souvent une étude d'impact sur l'environnement. Quelques exemples d'un élément déclencheur pour une étude d'impact sur l'environnement sont une large consommation d'eau ou des systèmes septiques sur place.*

## **Legal Authority / Autorité légale**

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

**“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 :*

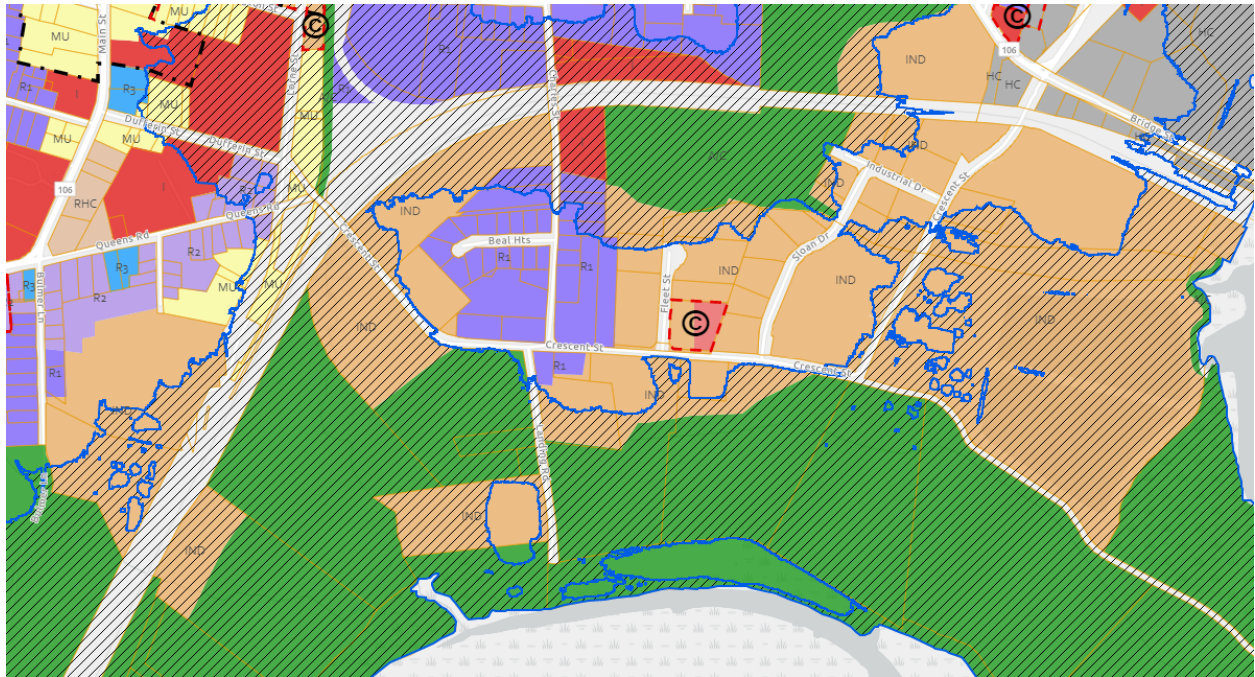
**(a)** a proposed by-law in respect of which the views have not been given previously, / *sur tout projet d'arrêté relativement auquel aucun avis n'a été donné auparavant; ...*

## **Recommendation / Recommandation**

Staff recommend the proposed by-law amendment 244-M which proposes to permit industrial development in unserved areas of Town provided they have adequate on site services and no open sewage or treatment lagoons. / *Le personnel recommande la modification d'arrêté 244-M qui propose de permettre le développement industriel dans des régions non desservies de la Ville à condition qu'il ait des services adéquats sur place, et aucune eau usée à ciel ouvert ou des étangs de traitements.*

**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.*

Serviced area Industrial zoned lands



Unserviced Industrial zoned lands



**By-law No 244-M**

**A By-law to Amend By-law No 244**

**the Town of Sackville Zoning By-law**

The Council of the Town of Sackville, under the authority vested in it by Section 53 and in accordance with Section 59 of the Community Planning Act, SNB 2017, c.19, amends By-law No. 244, the Town of Sackville Zoning By-law and enacts as follows:

1. By-law No 244 is amended by REPEALING the text of Part 15, Section 15.2 b) of the Zoning Requirements

“b) Other than a use mentioned in Subsection 5.1 a) v), no lot may be used for a purpose mentioned in that Section unless such lot is serviced by municipal water and sewer facilities.”

2. **Furthermore** By-law No 244 is further amended by ADDING the following text to Part 15, Section 15.2 Zoning Requirements in the Industrial zone:

- b) Development of Industrial zoned lands shall connect to municipal services where available.
- c) Despite subsection b), development of Industrial zoned lands where municipal services are not available, may be developed if:
  - i) on-site services are provided in compliance with applicable provincial regulations for those services; or
  - ii) arrangements have been made with the Town to extend municipal services to the development.
- d) Despite any other provision of this By-law, private sewage or wastewater treatment lagoons shall not be permitted in the industrial zone.”

Read a first time this \_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_, 2022.

Read a second time this \_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_, 2022.

Read a third time and passed this \_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_, 2022.

\_\_\_\_\_  
Mayor

\_\_\_\_\_  
Clerk