


**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, April 27, 2022 / Le mercredi 27 avril, 2022

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

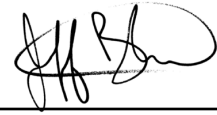
File number / Numéro du fichier 22-0462

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 :

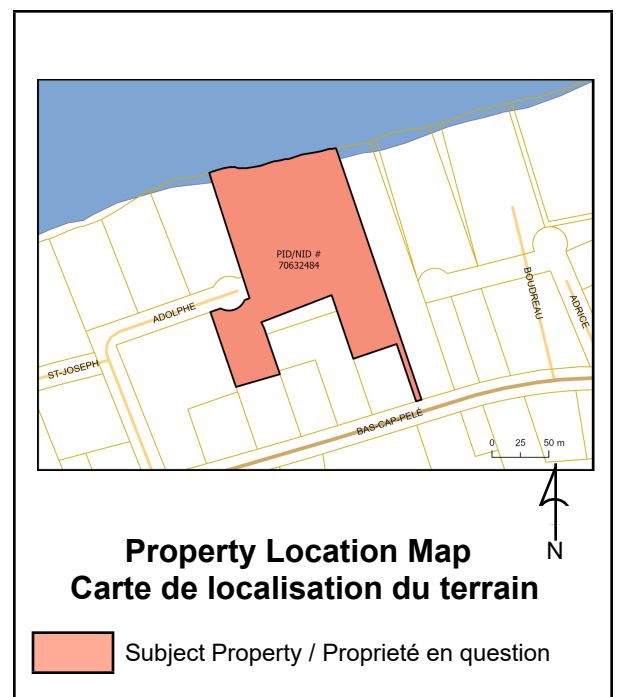
Adrice Cormier Ltd.-Adrice Cormier Ltée

Landowner / Propriétaire :

Adrice Cormier Ltd.-Adrice Cormier Ltée

Proposal / Demande :

Conditional use and variance application to permit a smokehouse and sawdust storage building incidental to an existing seafood processing plant subject to terms and conditions, and to vary the minimum side yard setback for the main building from 15.6m to 2.43m / *Demande d'usage conditionnel et de dérogation pour permettre une boucanière et remise à bois soumises aux modalités et conditions, et pour modifier le retrait minimal de la cour latérale du bâtiment principal de 15,6 m à 2,43 m.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70632484

Lot Size / Grandeur du lot: 2.03 ha.

Location / Endroit :

516 chemin Bas-Cap-Pelé, Village de Cap-Pelé/ Village of Cap-Pelé

Current Use / Usage présent :

Industrial / *Industriel*

Zoning / Zonage :

IL; PC; & SLR

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 / *Usage des environs: Résidentiel*

Surrounding Zoning: Rural Residential (RR); Environmental (E); & Sea Level Rise (SLR) / *Zonage des environs : Résidentielle rurale (RR); Protection Cotière (PC) & Élévation du niveau de la mer (ENM)*

Municipal Servicing / Services municipaux:

None / *Aucun*

Access-Egress / Accès/Sortie :

chemin Bas-Cap-Pelé

Policies / Politiques

** Please note that the Cap-Pelé Rural Plan was adopted in French only and there is no official translation of the regulation. In the event of discrepancies between the two languages, the French version takes precedence. / Veuillez noter que le Plan rural de Cap-Pelé a été adopté en français seulement et il n'existe aucune traduction officielle du règlement. En cas de conflit entre les deux langues, la version française a préséance.*

Rural Plan of the Village of Cap-Pelé / Plan rural du Village de Cap-Pelé

5.0 INDUSTRIAL USES / LES USAGES INDUSTRIELS

5.1 LES PRINCIPES LIÉS AUX USAGES INDUSTRIELS

5.1 (1) Le Conseil a pour principe d'être consciencieux à l'égard de l'emplacement des différents types d'industries et des conditions d'exploitation qui devront être respectées. / *It is a policy of Council to be conscientious regarding the location of different types of industries and operating conditions to be met.*

5.1 (2) Le Conseil a pour principe de reconnaître qu'il existe plusieurs usages industriels à proximité des usages résidentiels et que ces usages industriels pourraient avoir besoin d'agrandir dans le futur. Afin de réduire l'impact d'un rezonage sur les propriétés résidentielles avoisinantes, le Conseil examinera les points suivants: / *It is the policy of Council to recognize that there are several industrial uses in proximity to residential uses and that these industrial uses may need to be expanded in the future. To reduce the impact of a rezoning on neighbouring residential properties, Council will consider the following:*

- a)** l'accès au stationnement hors rue et la conception du terrain de stationnement; / *access to off-street parking and the design of the parking lot;*
- b)** la génération de trafic; / *traffic generation;*
- c)** le bruit; / *sound;*
- d)** le drainage du site; / *site drainage;*
- e)** l'aménagement paysager et les zones tampons entre les usages résidentiels; et / *landscaping and buffer zones between residential uses; and*
- f)** tout autre aspect jugé nécessaire par le Conseil. / *any other aspect deemed necessary by Council.*

5.2 LES PROPOSITIONS LIÉES AUX USAGES INDUSTRIELS / PROPOSALS RELATED TO INDUSTRIAL USES

5.2 (1) Il est proposé d'énumérer et d'évaluer les différents scénarios possibles en matière d'aménagement industriel avec l'aide des acteurs locaux ou d'un consultant. / *It is proposed to list and evaluate different possible scenarios regarding industrial development with the help of local stakeholders or a consultant.*

5.2 (2) Il est proposé d'assurer un écran visuel entre les nouveaux usages industriels et résidentiels. / *It is proposed to provide a visual screen between new industrial and residential uses.*

5.2 (3) Il est proposé d'exiger des écrans autour des usages comprenant l'entreposage à l'extérieur afin de minimiser les impacts esthétiques de ces derniers / *It is proposed to require screens around uses including outdoor storage to minimize the aesthetic impacts of the latter.*

11.0 L'AGRICULTURE, FORESTIERIES ET PÊCHE / AGRICULTURE, FORESTRY, AND FISHERIES

11.1 LES PRINCIPES LIÉS AUX ACTIVITÉS AGRICOLES, FORESTIÈRES ET PÊCHE / PRINCIPLES RELATED TO AGRICULTURAL, FORESTRY, AND FISHING ACTIVITIES

11.1 (1) Le Conseil a pour principe de maintenir et de promouvoir une diversité d'activités reliées à l'agriculture, à la foresterie ainsi qu'à la pêche sur son territoire / *It is the Council's policy to maintain and promote a diversity of activities associated with agriculture, forestry, and fishing on its territory.*

11.2 LES PROPOSITIONS LIÉES AUX ACTIVITÉS AGRICOLES, FORESTIÈRES ET PÊCHE / PROPOSITIONS RELATED TO AGRICULTURE, FORESTRY, AND FISHING ACTIVITIES

11.2 (1) Il est proposé d'encadrer adéquatement les activités agricoles, forestières et de pêche afin de favoriser la productivité locale et la diversification des opérations, sans pour autant porter atteinte à la qualité de vie des résidents. / *It is proposed to adequately regulate agricultural, forestry and fishing activities in order to promote local productivity and the diversification of operations, without affecting the quality of life of the residents.*

11.2 (2) Il est proposé d'assurer suffisamment de territoire pour ces types d'activités, et ce, sans nuire à la qualité de vie des résidents ou à l'environnement. / *It is proposed to provide adequate land for these types of activities, without affecting the quality of life of residents or the environment.*

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

** Please note that the Cap Pelé Rural Plan was adopted in French only and there is no official translation of the regulation. In the event of discrepancies between the two languages, the French version takes precedence./ Veuillez noter que le Plan rural de Cap-Pelé a été adopté en français seulement et il n'existe aucune traduction officielle du règlement. En cas de conflit entre les deux langues, la version française a préséance.*

31.0 LI ZONE: LIGHT INDUSTRIAL / ZONE IL : INDUSTRIES LÉGÈRES

Permitted uses / *Usages permis*

31.1 No land, building or structure shall be used for any purpose other than: / *Les terrains, les bâtiments ou les constructions ne peuvent servir qu'aux fins :*

a) one or more of the following main uses: / *d'un ou de plusieurs des usages principaux suivants :*

iii. a factory or processing establishment, subject to the terms and conditions that may be imposed by the Committee; / *une manufacture ou un établissement de transformation, sous réserve des modalités et conditions qui peuvent être imposées par le Comité;*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff contacted the Village of Cap-Pelé's Chief Administrative Officer and the Department of Environment for comments. / *Le personnel a contacté le dirigeant principal du Village de Cap-Pelé et le ministère de l'Environnement pour des commentaires.*

Discussion

Introduction

Adrice Cormier Ltd. is a seafood product preparation and packaging plant located along chemin Bas-Cap-Pelé in the Village of Cap-Pelé. Adrice Cormier Ltd. has been operating in this location for decades. Today, the applicant is proposing to demolish an existing smokehouse and saw dust storage building on the property and replace it with a new building intended for the same use. Because the applicant is proposing to replace the existing structure and foundation, the project triggers the requirements for a new build and is required to meet all provisions outlined in the Rural Plan today. / *Adrice Cormier Ltd. est une usine de préparation des produits de la mer et de transformation située le long du chemin Bas-Cap-Pelé dans le Village de Cap-Pelé. Adrice Cormier Ltd. existe dans cet emplacement depuis des décennies. Actuellement, le requérant propose de démolir une boucanière existante et remise à bois sur la propriété et de les remplacer avec un nouveau bâtiment destiné au même usage. Ce projet déclenche le besoin de répondre à toutes les dispositions d'une nouvelle construction*

décrites actuellement dans le Plan rural, car la proposition du requérant est de remplacer la structure et la fondation existantes.

To facilitate the development as proposed, there are two applications as part of this proposal: / Dans le but de faciliter l'aménagement tel que proposé, il existe deux demandes qui font l'objet de cette proposition :

1. Terms and Conditions Application / Demande de modalités et conditions

Industrial processing plants are required to be considered for terms and conditions imposed by the Southeast Planning Review and Adjustment Committee. / Des usines de transformations industrielles doivent être examinées pour des modalités et conditions imposées par le Comité de révision de la planification du Sud-Est.

2. Variance Application / Demande de dérogation

A variance is required to reduce the minimum side yard setback for the main building from 15.6m to 2.43m. / Une dérogation est exigée afin de réduire le retrait minimal de la cour latérale d'un bâtiment principal de 15,6 m à 2,43 m.

Discussion

1. Terms and Conditions Application / Demande de modalités et conditions

The policies and proposals outlined in the Rural Plan explain the Planning Review and Adjustment Committee should consider the following when imposing terms and conditions: / Les principes et propositions énoncés dans le Plan rural expliquent que le Comité de révision de la planification doit examiner le suivant lors de l'imposition des modalités et conditions :

a) Access to off-street parking and the design of the parking lot / L'accès au stationnement hors rue et la conception du terrain de stationnement:

The main use and access along chemin Bas-Cap-Pelé are well established. Access to the property is provided along the eastern boundary line, where the proposed building will be located, and is constructed of gravel material. The Rural Plan details that one parking space shall be provided for every 90 square meters of surface area dedicated to the main use and be finished by a dust free surface. In this particular case, the existing use of the lot existed prior to the adoption of the Rural Plan in 2019. However, any new building is required to provide parking based on the parking ratio mentioned above. The new building will maintain the same use and function of the building it is replacing; however, it will have a larger footprint of 194 square meters. As such, Staff are recommending the applicant provide additional off-street parking for the portion of the building that exceeds the footprint of the building it is intending to replace (3 parking spaces in total). The applicant has been made aware of this requirement and has considered this in their site layout (see attached Site Plan). / L'usage principal et l'accès le long du chemin Bas-Cap-Pelé sont bien établis. L'accès à la propriété est fourni le long de la ligne de délimitation à l'est, où le bâtiment proposé sera situé, et il est construit de gravier. Le plan rural décrit qu'un espace de stationnement sera fourni pour chaque 90 mètres carrés de superficie consacrée à l'usage principal et sera terminé par une surface exemptée de poussière. Dans le présent cas, l'usage existant du lot existait avant l'adoption du Plan rural en 2019. Cependant, tout nouveau bâtiment doit fournir un stationnement selon le ratio de stationnement indiqué ci-dessus. Le nouveau bâtiment maintiendra les mêmes usages et fonctions du bâtiment qu'il remplace ; pourtant, il aura une plus grande superficie de 194 mètres carrés. Par conséquent, le personnel recommande que le requérant fournisse d'autres espaces de stationnement hors rue pour la partie du bâtiment qui dépasse la superficie du bâtiment qu'il a l'intention de remplacer (3 espaces de stationnement en tout). Le requérant a été mis au courant de cette exigence et a tenu compte dans leur configuration du site (voir le plan du site ci-joint).

Staff are recommending the Planning Review and Adjustment Committee requires no additional requirements or conditions related to access/parking. / Le personnel recommande que le Comité de révision de la planification du Sud-Est n'exige aucune autre exigence ou condition concernant l'accès/le stationnement.

b) Traffic / La génération de trafic

Fish processing plants generate a lot of traffic due commercial truck traffic importing and exporting products. However, the proposed site has direct access along chemin Bas-Cap-Pelé. Chemin Bas-Cap-Pelé is designated as a Local Road by the Department of Transportation and is intended to accommodate medium to high volumes of traffic. Through discussions with the Village of Cap-Pelé, the Chief Administrative Officer is not requesting a traffic study at this time. As such, Staff are recommending the Planning Review and Adjustment Committee requires no conditions related to traffic for this development. / Des usines de transformation du poisson produisent beaucoup de trafic en raison des camions lourds qui importent et exportent des produits. Cependant, le site proposé a un accès direct le long du chemin Bas-Cap-Pelé. Le chemin Bas-Cap-Pelé est désigné en tant

que chemin local par le ministère des Transports et est prévu d'accommoder les volumes de circulation moyens à élevés. À la suite des discussions avec le Village de Cap-Pelé, le dirigeant principal n'exige pas une étude du trafic en ce moment. De ce fait, le personnel recommande que le Comité de révision de la planification n'exige aucune condition liée au trafic pour cet aménagement.

c) Sound / Le bruit

There are limited provisions in the Village of Cap-Pelé's Rural Plan that deal with the issue of sound. The only means of controlling sound in the Rural Plan are through setbacks and/or screening. The matter of setbacks will be addressed during the variance portion of this report in Section 2. / *Il existe des dispositions limitées dans le Plan rural du Village de Cap-Pelé en ce qui concerne le bruit. Les seuls moyens de contrôler le bruit dans le plan rural sont par des retraits ou des écrans. La question des retraits sera abordée dans la partie de dérogation de ce rapport dans la deuxième section.*

The proposed development is intended to replace an existing smokehouse and sawdust shed currently located eight feet from the neighboring residential property line to the east. Staff are of the opinion that the proposed development will not produce more noise/nuisances than the existing building today. Staff are therefore recommending the Planning Review and Adjustment Committee requires no conditions related to sound for this development. / *L'aménagement proposé remplacera une boucanière existante et une remise à bois situées actuellement à huit pieds de la ligne de propriété avoisinante à l'est. Le personnel est d'avis que l'aménagement proposé ne produira pas plus de bruit/nuisances que le bâtiment existant actuel. Donc, le personnel recommande que le Comité de révision de la planification n'exige aucune condition liée au bruit pour cet aménagement.*

d) Site Drainage / Le drainage du site;

The subject property is relatively large measuring 2.03 ha. in area. The property slopes slightly to the rear towards the Northumberland Straight. Comments were requested from the Village of Cap-Pelé as it related to drainage of the site. The Chief Administrative Officer noted that because the proponent is not intending to change the topography of the land, no drainage plan will be required. Staff are recommending the Planning Review and Adjustment Committee requires no conditions related to drainage for this development. / *La propriété en question est relativement large mesurant 2,03 ha de superficie. La propriété a une douce pente en arrière vers le détroit de Northumberland. Les commentaires étaient sollicités auprès du Village de Cap-Pelé, car il s'agit du drainage du site. Le dirigeant principal a indiqué qu'aucun plan de drainage ne sera exigé, car le requérant ne cherche pas à modifier la topographie du terrain. Le personnel recommande que le Comité de révision de la planification n'exige aucune autre condition liée au drainage pour cet aménagement.*

e) Landscaping and buffer zones between residential uses / L'aménagement paysager et les zones tampons entre les usages résidentiels

In the case that an industrial zone abuts a residential zone, the Rural Plan requires a landscape buffer consisting of a combination of trees, shrubs, berms, hedges, and/or fences. The purpose of the landscape buffer is to reduce conflict between varying zones by ensure there are no further impacts to neighboring properties. In this case, the existing building configuration, access, and parking arrangement limit the feasibility to provide a suitable landscape buffer. As an alternative solution, the Villages Chief Administrative Officer mentioned they would prefer to see a condition that controlled the storage of outdoor materials. Staff are recommending the Planning Review and Adjustment Committee impose the condition that no merchandise, waste, material or garbage shall be stored outside the proposed building. / *Dans le cas où une zone industrielle donne sur une zone résidentielle, le plan rural exige une zone tampon paysagère qui comporte d'une combinaison d'arbres, arbustes, bermes, haies, et/ou des clôtures. L'objectif de la zone tampon paysager est afin de réduire le conflit entre les zones divergentes en assurant qu'il n'existe aucun impact futur aux propriétés avoisinantes. Dans ce cas, la configuration existante du bâtiment, l'accès, l'emplacement du stationnement, impose des limites sur la faisabilité de fournir une zone tampon paysager adéquat. En tant que solution de rechange, le dirigeant principal du Village mentionne qu'il préfère voir une condition qui contrôlera l'entreposage des matériaux dehors. Le personnel recommande que le Comité de révision de la planification impose la condition qu'aucun marchandise, déchet, matériel ou ordure ne soient entreposés en dehors du bâtiment proposé.*

2. Variance Application / Demande de dérogation

Introduction

A variance application was submitted by Adrice Cormier Ltd. with respect to an existing seafood processing plant on chemin Bas-Cap-Pelé. The purpose of the application is to demolish an existing smokehouse and sawdust storage shed on the property and replace it with a new building. The new building will maintain the same use and function of the building it is replacing and is a permitted use within the Light Industrial (IL) zone. Unfortunately, the proposed location of the new building will not respect the minimum side yard setback for a main building. As such, the applicant is requesting a variance to decrease the minimum side yard setback for a main building from 15.6m to 2.43m. / *Une demande de dérogation a été soumise par Adrice Cormier Ltd. par rapport à une usine de transformation des produits de la mer sur le chemin Bas-Cap-Pelé. L'objectif de la demande est afin de démolir une boucanière existante et une remise à bois sur la propriété et de les remplacer avec un nouveau bâtiment. Le nouveau bâtiment maintiendra les mêmes usages et fonctions du bâtiment qu'il remplace et est un usage permis à l'intérieur de la zone Industries légères (LI). Malheureusement, l'emplacement proposé du nouveau bâtiment ne*

respectera pas le retrait minimal de la cour arrière pour un bâtiment principal. De ce fait, le requérant a fait une demande de dérogation de réduire le retrait minimal de la cour latérale pour un bâtiment principal de 15,6 m à 2,43 m.

Background / Contexte

The industrial sector is extremely important to the Village of Cap-Pelé's local economy. Industrial uses, such as seafood processing plants, are often dispersed throughout the municipality and adjacent to residential uses. Policies and proposals outlined in the Rural Plan acknowledge the importance of expanding the industrial sector, while maintaining the quality of life for nearby residences. Section 31 of the Rural Plan reads, in part: / *Le secteur industriel est extrêmement important à l'économie locale du Village de Cap-Pelé. Les usages industriels, tels que les usines de traitement des produits de la mer, sont souvent dispersés à travers la municipalité sont et adjacents aux usages résidentiels. Les principes et propositions décrits dans le plan rural reconnaissent l'importance d'agrandir le secteur industriel en maintenant la qualité de vie des résidents environnants. L'article 31 du plan rural lit, en partie :*

It is prohibited to place or erect a main building so any part of the main building is setback less than double the height of the building from the side property line when abutting a residential or commercial zone. / Il est interdit d'édifier ou d'implanter un bâtiment principal qu'une partie du retrait du bâtiment principal est moins que le double de la hauteur du bâtiment de la ligne de propriété latérale lorsqu'il donne sur une zone résidentielle ou commerciale.

Based on proposed height of main building, the minimum side yard setback was determined to be 15.6m. The purpose of this requirement is meant to mitigate any potential conflict between longstanding industrial uses and adjacent residential and commercial zones when new buildings are proposed. / *Selon la hauteur proposée du bâtiment principal, le retrait minimal de la cour latéral a été déterminé à être 15,6 m. L'objectif de cette exigence est afin de mitiger tout conflit potentiel entre les usages industriels qui existent depuis longtemps et des zones résidentielles et commerciales adjacentes lorsque les nouveaux bâtiments sont proposés.*

After receiving the initial application package, Staff voiced their concerns as it related to this application. The applicant responded by submitting a variance application with the Commission arguing the variance was necessary to facilitate the project. Adrice Cormier Ltd. has been operating in this location for decades and the lot is well established. The existing building configuration, access to the property, and parking arrangement limit the feasibility to locate the building elsewhere on the lot. After hearing the applicants' comments, it was determined the proposed variance would maintain the general intent of the Rural Plan. That is, the existing building is currently located 8 feet from the side property line to the east. The proponent is proposing to build the new smokehouse and storage shed in the same location as the one it is replacing. The building will not be located closer to the side property line than the existing setback today. / *À la suite de la réception de la trousse de demande initiale, le personnel a exprimé leurs préoccupations concernant cette demande. Le requérant a répondu en soumettant une demande de dérogation auprès de la Commission en soutenant que la dérogation est nécessaire afin de faciliter le projet. Adrice Cormier Ltd. existe dans cet emplacement depuis des décennies et le lot est bien établi. La configuration du bâtiment existant, l'accès à la propriété et la limite de modalités de stationnement, établie des limites sur la faisabilité de situées le bâtiment à un autre endroit sur le lot. Après avoir entendu les commentaires du requérant, il a été déterminé que la dérogation proposée maintiendra l'intention générale du plan rural. C'est-à-dire, le bâtiment existant est situé présentement à 8 pieds de la ligne de propriété latérale vers l'est. Le requérant propose de bâtir la nouvelle boucanière et remise dans le même emplacement que le bâtiment qu'elles remplacent. Le bâtiment ne sera pas situé plus près de la limite de propriété que le retrait existant actuel.*

Rational / Rationnelle

As part of the evaluation of a variance request, the Community Planning Act allows the Committee to approve reasonable variances from the By-law that are considered desirable for the development of the land, and which are compatible with the objective of the Rural Plan. Zoning regulations, no matter how well designed, cannot accommodate all varieties of lot sizes, shapes, and existing conditions. Given the longstanding nature of the property and the existing building configuration, Staff are of the opinion that it would be unreasonable for the Southeast Planning Review and Adjustment Committee to refuse the variance request as proposed. The new building will maintain the same location, use, and function of the building it is replacing. / *Dans le cadre de l'évaluation de la demande de dérogation, la Loi sur l'urbanisme permet au Comité d'approuver des dérogations raisonnables de l'arrêté qui sont jugées souhaitables pour l'aménagement du territoire, et ceux qui sont compatibles avec l'objectif du plan rural. Les règlements de zonages, peu importe leur conception, ne peuvent pas s'adapter à toutes les variétés de grandeurs, formes et conditions existantes des lots. Étant donné la nature de la longue durée de la propriété et la configuration du bâtiment existant, le personnel est d'avis qu'il ne sera pas raisonnable pour le Comité de révision de la planification du Sud-Est de refuser la dérogation telle que proposée. Le nouveau bâtiment maintiendra le même emplacement, usage, et fonction du bâtiment qu'il remplace.*

It was identified that the applicant could replace the existing building in its current location, exclusive of the foundation, and no variance application would be required. Instead, the applicant has decided to improve the condition of the entire building by securing proper engineering that respects fire separation distances. For these

reasons, Staff are recommending the Southeast Planning Review and Adjustment Committee approves the variance to decrease the minimum side yard setback for the main building from 15.6m to 2.43m as the new building will not intensify the use occupying the lot, and the scale and impact of the proposed building on neighboring properties will be negligible in relation to the rest of the seafood processing operation. / *On a identifié que le requérant peut remplacer le bâtiment existant de son emplacement actuel, exclusivement de la fondation sans demande de dérogation requise. En revanche, le requérant a décidé d'améliorer la condition du bâtiment en entier en assurant l'ingénierie appropriée qui respecte les distances coupe-feu. Pour ces raisons, le personnel recommande que le Comité de révision de la planification du Sud-Est approuve la dérogation de réduire le retrait minimal de la cour latérale pour le bâtiment principal de 15,6 m à 2,43 m, car le nouveau bâtiment n'intensifiera pas l'usage qui occupe le lot, et l'échelle et l'impact du bâtiment proposé sur les propriétés avoisinantes seront négligeables par rapport à l'exploitation du traitement des produits de la mer.*

Public Notice / Avis public

On April 13th, a public notice was sent to property owners within a 60 meter radius of the subject property. / *Le 13 avril, un avis public a été envoyé aux propriétaires à l'intérieur de 60 mètres de la propriété proposée.*

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

Legal Authority / Autorité légale

Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme

Conditional uses

53(3) In prescribing the purpose for which land, buildings and structures in a zone may be used, a zoning by-law may: / *En prescrivant les fins auxquelles des terrains, des bâtiments et des constructions dans une zone quelconque peuvent être affectés, l'arrêté de zonage peut prévoir l'une quelconque des dispositions suivantes :*

(c) prescribe particular purposes / *y désigner des fins particulières :*

(i) in respect of which the advisory committee or regional service commission, subject to subsection (5), may impose terms and conditions, and / *pour lesquelles le comité consultatif ou la commission de services régionaux peut, sous réserve du paragraphe (5), imposer des modalités et des conditions,*

(ii) that may be prohibited by the advisory committee or regional service commission if compliance with the terms and conditions imposed under subparagraph (i) cannot reasonably be expected. / *que peuvent interdire le comité consultatif ou la commission de services régionaux lorsqu'il apparaît raisonnable de s'attendre qu'il ne sera pas satisfait aux modalités et aux conditions imposées en vertu du sous-alinéa (i).*

53(4) Terms and conditions imposed under paragraph (3)(c) shall be limited to those considered necessary by the advisory committee or regional service commission to protect: / *Les modalités et les conditions imposées en vertu de l'alinéa (3)c se limitent à celles que le comité consultatif ou la commission de services régionaux juge nécessaires pour protéger :*

(a) properties within the zone or in abutting zones, or / *soit les biens situés dans la zone ou dans des zones y attenantes;*

(b) the health, safety and welfare of the general public. / *soit la santé, la sécurité et le bien-être du grand public.*

Variations

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:*

(b) a reasonable variance from the requirements referred to in paragraph 53(2)(a) of a zoning by-law if it is of the opinion that the variance is desirable for the development of a parcel of land or a building or structure and is in keeping with the general intent of the by-law and any plan under this Act affecting the development. / *soit toute dérogation raisonnable aux prescriptions de l'arrêté de zonage visées à*

l'alinéa 53(2)a qu'il estime souhaitable pour l'aménagement d'une parcelle de terrain, d'un bâtiment ou d'une construction et qui est compatible avec l'objectif général de l'arrêté ainsi qu'avec tout plan adopté en vertu de la présente loi et touchant l'aménagement.

Recommendation / Recommandation

Motion 1

Staff respectfully recommends the Southeast Planning Review and Adjustment Committee approves the conditional use application to permit a smokehouse and sawdust storage building incidental to an existing seafood processing plant on PID 70632484, subject to the following conditions: / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud-Est approuve la demande d'usage conditionnel pour permettre une boucanière et une remise à bois accessoire à une usine de traitement des produits de la mer sur le NID 70632484, sous réserve des conditions suivantes :*

1) that no merchandise, waste, material or garbage shall be stored between the main building and neighboring property to the east. / *Qu'aucun marchandise, déchet, matériau ou ordure ne soient entreposés entre le bâtiment principal et la propriété avoisinante à l'est.*

Motion 2

Staff respectfully recommends the Southeast Planning Review and Adjustment Committee approves the variance request to reduce the minimum front yard setback for a main building from 15.6m to 2.43m as the request will not intensify the use occupying the lot and will have no adverse impacts on neighboring properties. / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud-Est approuve la demande de dérogation pour réduire le retrait minimal de la cour latérale pour un bâtiment principal de 15,6 m à 2,43 m, car la demande n'intensifiera pas l'usage qui occupe le lot et n'aura pas des incidences négatives sur les propriétés avoisinantes.*

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.*

516 chemin Bas-Cap-Pelé (PID/NID 70632484)
 Village of Cap-Pelé
 Date: 3/28/2022



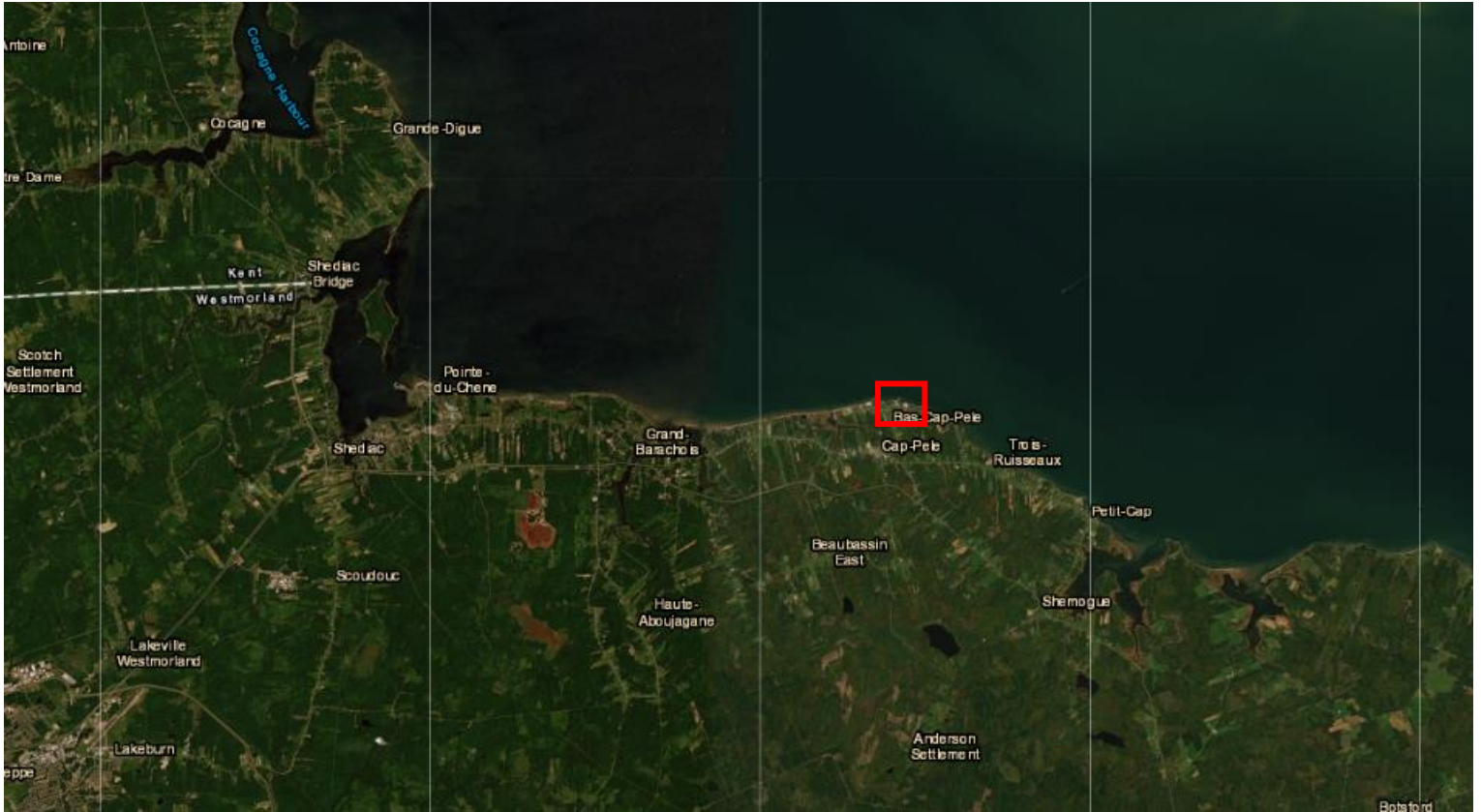
Main Office
 1234 rue Main Street
 2nd Floor, Unit/unité 200
 Moncton, NB E1C 1H7
 Tel/tél : 506-382-5386

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

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

Riverview Office
 Operations Centre
 300, rue Roberston Street
 Riverview, NB E1B 0T8
 Tel/tél : 506 382 3574

Aerial Map / Carte Aérienne



Main Office
 1234 rue Main Street
 2nd Floor, Unit/unité 200
 Moncton, NB E1C 1H7
 Tel/tél : 506-382-5386

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

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

Riverview Office
 Operations Centre
 300, rue Roberston Street
 Riverview, NB E1B 0T8
 Tel/tél : 506 382 3574

Aerial Map_2 / Carte Aérienne_2



Main Office
 1234 rue Main Street
 2nd Floor, Unit/unité 200
 Moncton, NB E1C 1H7
 Tel/tél : 506-382-5386

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

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

Riverview Office
 Operations Centre
 300, rue Roberston Street
 Riverview, NB E1B 0T8
 Tel/tél : 506 382 3574

Site Plan / Plan de Localisation



is where the new buildings will be going 8 feet from the line again and going to be 20 feet in towards my yard

Property Information
Search for a Property



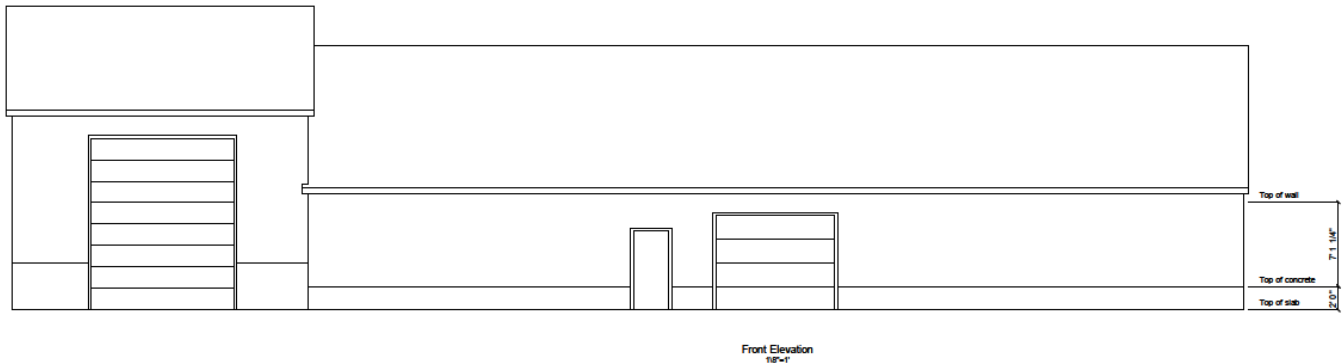
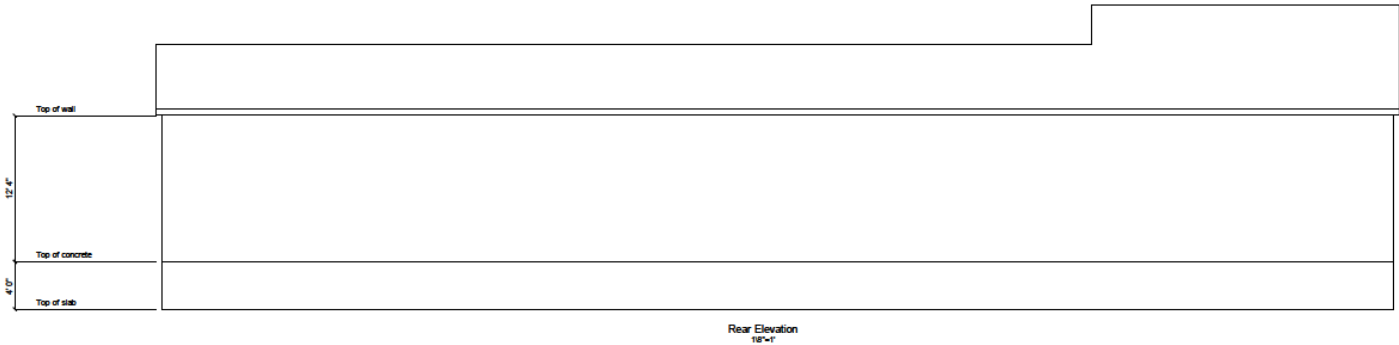
Main Office
1234 rue Main Street
2nd Floor, Unit/unité 200
Moncton, NB E1C 1H7
Tel/tél : 506-382-5386

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

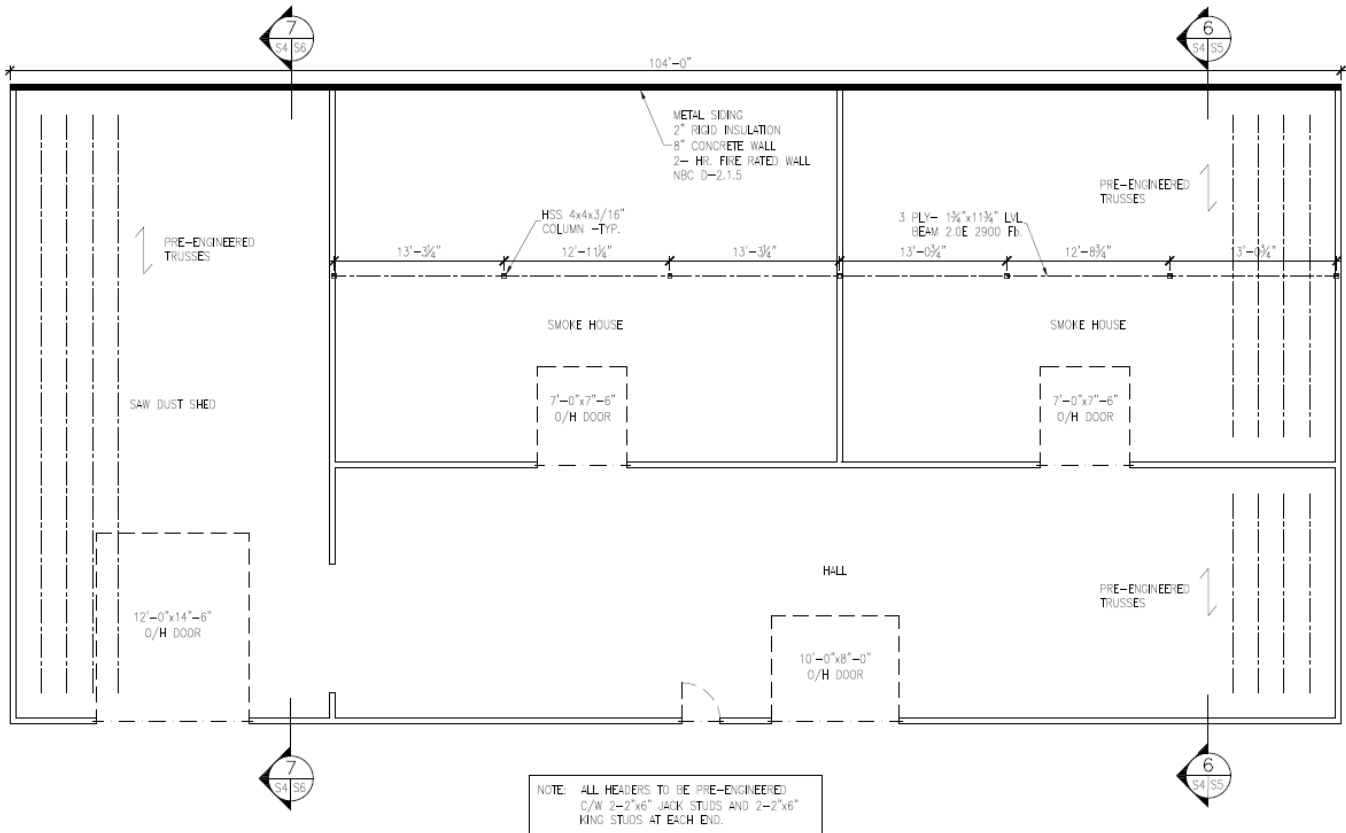
Tantramar Office
112 rue Main Street
Unit/unité C
Sackville, NB E4L 0C3
Tel/tél : 506-364-4701

Riverview Office
Operations Centre
300, rue Roberston Street
Riverview, NB E1B 0T8
Tel/tél : 506 382 3574

Elevations / Élévations



Floor Plans / Plan de Plancher



Main Office
1234 rue Main Street
2nd Floor, Unit/unité 200
Moncton, NB E1C 1H7
Tel/tél : 506-382-5386

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

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

Riverview Office
Operations Centre
300, rue Roberston Street
Riverview, NB E1B 0T8
Tel/tél : 506 382 3574