

**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: Amendment to the Village of Petitcodiac Rural Plan By-Law No. 60

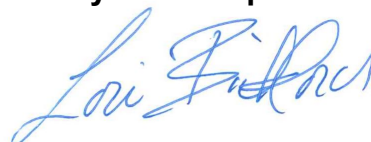
File Number/ Numéro du fichier : 22-0523

From / De :



Justin Grift
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par



Lori Bickford
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

By-law / L'arrête

Village of Petitcodiac Rural Plan By-law

Proposal / Demande

Amending the Petitcodiac Rural Plan to include 'an existing residential use' under the Industrial Zone permitted uses. / *Modification sur le plan rural de Petitcodiac pour inclure « un usage résidentiel existant » sous les usages permis de la Zone Industrielle.*

Policies / Politiques

2.0 POLICIES AND PROPOSALS / PRINCIPES ET PROPOSITIONS

Residential / Résidentielle

2.1.3 It is policy to maintain and enhance the existing residential character and direct future residential development by establishing a Residential (R) Zone as shown on the attached Schedule 'A' / *Il est établi comme principe de maintenir et de renforcer le caractère existant et l'aménagement futur direct en établissant la Zone (R) Résidentielle comme montré à l'annexe « A » ci-jointe.*

Industrial / Industrielle

2.3.1 It is policy to ensure the continued orderly development of industrial operations in a way

that reduces conflict with residential areas. / *Il est établi comme principe d'assurer le maintien d'aménagement conforme des activités industrielles dans une manière qui réduit le conflit dans les endroits résidentiels.*

2.3.2 It is policy to establish an Industrial (I) Zone as shown on the attached Schedule "A" to guide future industrial development in appropriate locations. Future industrial development may be considered through the rezoning process. / *Il est établi comme principe d'établir une Zone (I) Industrielle tel que montré à l'annexe « A » ci-jointe afin de guider l'aménagement industriel futur dans des endroits appropriés. L'aménagement industriel futur peut être envisagé par le processus de rezonage.*

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

4.0 ZONING PROVISIONS / DISPOSITIONS DE ZONAGE

4.4 Industrial (I) Zone / Zone Industrielle (I)

4.4.1 No development shall be permitted nor shall any land, building or structure be used on a lot within an Industrial Zone for any purpose other than: / *Aucun aménagement n'est permis ni aucun terrain, bâtiment ou construction pourrait être utilisé sur un lot à l'intérieur d'une Zone Industrielle à aucune autre fin que :*

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

(i) an automobile sales room, sales lot or auto or truck repair facility; / *un établissement de vente d'automobiles, lot de vente ou établissement de réparation d'automobiles ou de camions lourds;*

(ii) an automobile or truck service station, gas bar, refuelling facility, and automobile rental outlet; / *un établissement de vente d'automobiles, lot de vente ou établissement de réparation d'automobiles;*

(iii) a manufacturing, fabricating, assembling, or processing plant; / *une usine de manufacture, fabrication, d'assemblage, et de traitement;*

(iv) a recycling depot; / *un centre de recyclage;*

(v) a salvage yard; / *un dépôt d'objets de récupération;*

(vi) a trucking or railway depot, or distribution centre; / *un dépôt de camionnage ou ferroviaire, ou un centre de distribution;*

(vii) a wholesale or retail establishment or warehouse; / *un établissement ou un entrepôt de détail ou de vente en gros;*

(viii) a contractor's office and/or yard; / *un bureau et/ou cour d'entrepreneur;*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

The amendment has been discussed among staff at the Commission, administrative staff at the Village, and been brought to Council for resolution and first reading. All parties are of the opinion there was an oversight in the 2018 update to the Village of Petitcodiac Rural Plan, and the residential property zoned Industrial was not considered when removing residential as a permitted use. / *La modification a été discutée parmi les membres du personnel de la Commission, avec le personnel du Village, et a été amenée au Conseil pour résolution et première lecture. Toutes les parties sont d'avis qu'il existe un oubli dans la mise à jour de 2018 du Plan rural du Village de Petitcodiac et la propriété résidentielle zonée*

Industrielle n'a pas été prise en compte lorsque l'usage résidentiel a été enlevé comme usage permis.

Discussion

On March 17th, Staff received an application from a resident of Petitcodiac looking to build an addition onto their existing dwelling. The property of the dwelling is zoned Industrial and a residential use is not a permitted use in this zone. Therefore, the dwelling is an existing non-conforming use and an addition to the use is not permitted. As a solution, Staff recommends amending the 2018 Rural Plan to include 'an existing residential use' under the permitted uses in the Industrial Zone. / *Le 17 mars, le personnel a reçu une demande d'un résident de Petitcodiac qui cherche à construire une extension sur leur habitation existante. La propriété de l'habitation se situe dans la zone Industrielle et un usage résidentiel n'est pas un usage permis dans cette zone. Donc, l'habitation est un usage existant non conforme et une extension à cet usage n'est pas permise. Comme solution, le personnel recommande de modifier le plan rural de 2018 pour inclure « un usage résidentiel existant » sous les usages permis dans la Zone Industrielle.*

Upon further review, Staff noticed residential uses were permitted in the Industrial Zone prior to the Village's 2018 Rural Plan update. Therefore, an applicant could have built a new home in the Industrial Zone as late as 2017 and would have been non-conforming upon adoption of the new Rural Plan. Staff at the Village believe there was an oversight in the Rural Plan update and existing homes in the Industrial zone were not considered. / *Après un examen plus approfondi, le personnel a remarqué que les usages résidentiels étaient permis à l'intérieur de la Zone Industrielle avant la mise à jour sur le Plan Rural du Village de 2018. Donc, un requérant pouvait construire une nouvelle maison dans la Zone Industrielle jusqu'en 2017 et deviendra non conforme avant l'adoption du nouveau plan rural. Le personnel du Village croit qu'il existe un oubli dans la mise à jour du Plan rural et les maisons existantes dans la Zone Industrielle n'étaient pas prises en compte.*

After reviewing the policies and proposals of the Petitcodiac Rural Plan, Staff believes residential uses were removed from the Industrial Zone as a way to avoid the conflict of uses. This change was made in alignment with the Village's zoning map to avoid any new residential being developed near industrial areas. /

À la suite d'un examen des principes et des propositions du Plan Rural de Petitcodiac, le personnel croit que les usages résidentiels étaient enlevés de la Zone Industrielle afin d'éviter un conflit d'usages. Cette modification a été effectuée conformément à la carte de zonage afin d'éviter les nouveaux aménagements résidentiels près des endroits industriels.

Adding 'an existing residential use' would permit the resident to build an addition onto their home, yet would still prevent any new residential use in the Industrial Zone. Although it appears this resident may be the only circumstance of a residential use in the Industrial Zone, making this amendment would also address other similar situations. / *Le fait d'ajouter « un usage résidentiel existant » permettra au résident de construire une extension sur leur maison, mais préviendra un nouvel usage résidentiel dans la Zone Industrielle. Même s'il paraît que ce résident est la seule circonstance où il existe un usage résidentiel dans la Zone Industrielle, cette modification abordera également d'autres situations similaires.*

Legal Authority / Autorité légale

COMMUNITY PLANNING ACT (2018): / LOI SUR L'URBANISME (2018):

Section 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, and / *sur tout projet d'arrêté relativement auquel aucun avis n'a été donné auparavant;*

Recommendation / Recommandation

Staff recommends that the Southeast Planning and Review Advisory Committee recommend the Village of Petitcodiac Council to amend the Village of Petitcodiac By-Law No.60 to include '(ix) an existing residential use' in the Industrial Zone Permitted Main Use list, as described in the draft By-Law #60-A. / *Le personnel recommande au Comité de révision de la planification du Sud-Est de recommander au Conseil du Village de Petitcodiac de modifier l'arrêté n° 60 du Village de Petitcodiac d'inclure « (ix) un usage résidentiel existant » dans la liste d'usage principal de la Zone Industrielle, telle que décrite dans le projet d'arrêté #60-A.*

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.*