

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, June 22, 2022 / Le mercredi 22 juin, 2022

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Conditional Use / Usages Conditionnel

File number / Numéro du fichier 22-0973


From / De :



Justin Grift

Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Lori Bickford

Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

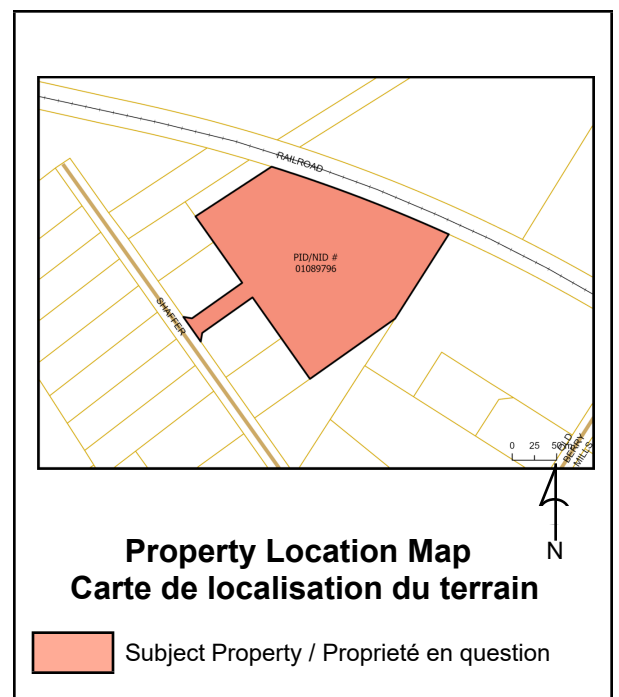
Derrick Horsman

Landowner / Propriétaire :

Wortman's Development Ltd.

Proposal / Demande :

To allow a Light Industrial Use (warehouse) within a Commercial-Industrial Zone - subject to terms and conditions / *Pour approuver un usage industriel léger dans la Zone commerciale-industrielle, sous réserve des modalités et conditions.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 01089796

Lot Size / Grandeur du lot: 3.99 Ha.

Location / Endroit :

Shaeffer Road, LSD Moncton

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

Commercial-Industrial

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding Use / Usage des environs : Vacant land, residential, commercial-industrial, warehousing / *terre vacante, résidentiel, commercial-industriel, entreposage*

Surrounding Zoning / Zonage des environs : Agricultural, Commercial-Industrial, Commercial-Retail / *agriculture, commercial-industriel, commercial-vente au détail*

Municipal Servicing / Services municipaux:

None / *Aucun*

Policies / Politiques

Westmorland-Albert Planning Area Rural Plan (forthcoming) / Plan Rural de Westmorland-Albert (à venir)

5. Industrial Development / Développement industriel

5.1 Policies / Principes

c) It is a policy to consider industrial uses through a conditional rezoning subject to conditions, including but not limited to: / *Il est établi comme principe que les usages industriels soient autorisés par le biais d'un changement de zonage soumis à des conditions, sous réserve des modalités suivantes, sans toutefois s'y limiter :*

- i. That the activity meets all federal and provincial legislation; / *l'activité doit respecter toutes les lois fédérales et provinciales;*
- ii. That the activity has sufficient setbacks and buffers (natural and/or built) from neighbouring land uses so as to limit negative impacts; / *puisque'elle offre suffisamment de distance de retrait et de zones tampons (naturelles ou bâties) par rapport aux utilisations des terres avoisinantes, l'activité n'a pas de répercussions négatives;*
- iii. That the lands are serviced by a provincially approved water and sewer system if required. / *les terrains sont desservis par un réseau d'aqueduc et d'égouts approuvé par le gouvernement provincial;*
- iv. That the site has an approved access to a suitable road network / *le site dispose d'un accès approuvé à un réseau routier approprié.*

15. Amendments and Conditional Uses / Modifications et usages conditionnels

Policy / Principe

a) It is the policy to recognize the need to consider amendments to the Plan and uses subject to terms and conditions. / *Il est établi comme principe de reconnaître la nécessité d'envisager des modifications du Plan et des utilisations sous réserve de conditions.*

Proposals / Propositions

a) It is proposed that, in considering amendments to this Regulation and/or the imposition of terms and conditions, to have appropriate regard for the following matters: / *Il est proposé que, lors de l'examen des modifications du présent règlement et/ou de l'imposition de conditions, il soit tenu compte des éléments suivants :*

- i. that the proposal is in conformity with the intent of this Plan and with the requirements of all other regulations; / *que la proposition soit conforme à l'intention du présent Plan et aux exigences de tous les autres règlements*
- ii. that controls are placed on the proposed development where necessary, so as to reduce conflict with any adjacent or nearby land uses by reason of: / *que des contrôles soient exercés sur l'aménagement proposé, le cas échéant, afin de réduire les conflits concernant l'utilisation des terres adjacentes ou avoisinantes en raison de ce qui suit :*
 - a) type of use / *le type d'utilisation;*
 - b) the height, bulk and lot coverage of any proposed building; / *la hauteur, l'encombrement et la couverture de terrain de tout bâtiment proposé;*
 - c) traffic generation, access to and from the site and parking; / *la circulation, l'accès au site et le stationnement*
 - d) open storage / *l'entreposage extérieur*
 - e) signs; and / *les panneaux et*
 - f) any other relevant matter of planning concern; / *toute autre question pertinente en matière d'aménagement;*
- iii. that the proposed site is suitable in terms of steepness or grades, soil and geological conditions location of watercourses, marshes or bogs and susceptibility of flooding as well as any other pertinent matter of environmental concern; and / *que le site proposé soit approprié en termes de pente ou de dénivelé, de sol et de conditions géologiques, d'emplacement de cours d'eau, de marais ou de tourbières et de susceptibilité aux inondations, ainsi que de toute autre question pertinente d'ordre environnemental.*

iv. that the proposal meets all necessary consideration in respect of public health and safety and that the site design meets all fire protection and access considerations. / *que la proposition réponde à toutes les considérations nécessaires en matière de santé et de sécurité publiques et que la conception du site réponde à toutes les considérations en matière de protection contre les incendies et d'accès*

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

Westmorland-Albert Planning Area Rural Plan (forthcoming) / Plan Rural de Westmorland-Albert (à venir)

Definitions / Définitions

“light industrial use” means a use that involves the manufacturing, production, processing, fabrication, assembly, treatment, repair, packaging, warehousing, wholesaling, and/or distribution of finished products, predominantly from previously prepared or refined material(or from raw materials that do not need refining) / *« usage industriel léger » désigne un usage qui suppose la fabrication, la production, le traitement, la fabrication, l'assemblage, le traitement, la réparation, l'emballage, l'entreposage, la vente en gros ou la distribution de produits finis, principalement à partir de matériaux préparés ou raffinés (ou à partir de matières premières qui ne nécessitent pas un raffinage)*

4.3 Commercial-Industrial (CI) Zone / Zone (CI) Commerciale-industrielle

4.3.1 In a Commercial-Industrial Zone, any land, building, or structure may be used for the purpose of: / *Les terrains, bâtiments et constructions situés dans une zone CI peuvent servir aux fins suivantes :*

(b) One or more of the following main uses, subject to terms and conditions: / *Un ou plusieurs des usages principaux suivants, sous réserve de conditions*

i. Intensive commercial uses subject to Section 3.19; and / *Les usages commerciaux intensifs, sous réserve de l'article 3.19*

ii. **Light industrial uses; / Usages industriels légers**

3.19 Commercial Use Standards / Normes d'usage commercial

3.19.2 The following standards shall apply to all commercial and industrial main uses regardless of the zone: / *Les normes suivantes s'appliquent à tous les usages principaux commerciaux et industriels, quelle que soit la zone :*

a) Where any parking lot abuts a residential use, a 2-metre tall opaque fence or other visual and physical barrier, including the planting of trees, is required; / *Lorsqu'une aire de stationnement jouxte un usage résidentiel, une clôture opaque de 2 mètres de hauteur ou une autre barrière visuelle et physique, y compris la plantation d'arbres, est requise ;*

b) Outdoor storage related to the main use shall be located in the rear yard and shall be screened from adjacent residential uses with a 2-metre tall opaque fence; / *L'entreposage extérieur lié à l'usage principal doit être situé dans la cour arrière et doit être protégé des usages résidentiels adjacents par une clôture opaque de 2 mètres de hauteur.*

c) Exterior lighting shall be constructed or positioned as to illuminate only the areas necessary and not be directed toward adjacent lots. / *L'éclairage extérieur doit être construit ou positionné de manière à n'éclairer que les zones nécessaires et à ne pas être dirigé vers les lots adjacents.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

This file was internally reviewed and discussed among staff. / *Ce dossier a été examiné et discuté avec le personnel à l'interne.*

This file was also discussed with the Provincial Planning Director regarding process related to changes in permitted use requirements from as of right to terms and conditions under the new rural plan being considered. / *Ce dossier a également été discuté avec le directeur provincial de planification concernant*

le processus lié aux modifications des exigences d'usage permis de plein droit à des conditions dans le cadre du nouveau plan rural à l'étude.

Discussion

A permit application was received for an ICF storage and warehouse facility on PIDs 70553698 and a portion of 01089796. The subject property is located along Shaeffer Road with over 4 hectares and is currently zoned Commercial-Industrial in the Westmorland-Albert Planning Area Rural Plan. / *Une demande de permis a été reçue pour établissement de stockage CBI et d'entreposage sur les NID 70553698 et une partie de 01089796. La propriété en question est située le long du chemin Shaeffer avec plus de 4 hectares et est actuellement zonée Commerciale-industrielle dans le Plan rural de Westmorland-Albert.*

Since February 2022, a new Westmorland-Albert Rural Plan has been awaiting approval and adoption from the Minister of Local Government. As per Section 108 of the Community Planning Act, a development freeze can be enforced on development that does not comply with the forthcoming Plan, regardless of if it is permitted in the existing Plan. / *Depuis février 2022, le nouveau Plan rural de Westmorland-Albert attend l'approbation et l'adoption du ministre de Gouvernements locaux. Selon l'article 108 de la Loi sur l'urbanisme, un arrêt d'aménagement peut être imposé sur un aménagement non conforme au Plan, peu importe s'il est permis dans le Plan existant.*

In the case of the proposed ICF building, the development conforms with the existing provisions and zoning, as well as the proposed provisions in the new Rural Plan. However, light-industrial uses in the new Plan are subject to Terms and Conditions in a Commercial-Industrial zone. Therefore, after speaking with the Planning Director of the Province and given the zone and permitted uses are not changing on the property, Staff and the Community Planning Branch are of the opinion the Terms and Conditions respects the intent of the future Rural Plan and the Community Planning Act. / *Dans le cas du bâtiment CBI proposé, l'aménagement est conforme aux dispositions existantes et le zonage, ainsi que les dispositions proposées dans le nouveau Plan rural. Cependant, les usages industriels légers dans le nouveau Plan sont soumis aux modalités et conditions dans une Zone Commerciale-Industrielle. Donc, après avoir parlé au directeur de planification de la province et étant donnée la zone, et que les usages permis ne modifient pas sur la propriété, le personnel et la direction d'urbanisme et aménagement provincial sont d'avis que les modalités et conditions respectent l'intention du futur Plan rural et la Loi sur l'urbanisme.*

According to Section 3.19 of the new Westmorland-Albert Rural Plan, there are three provisions and standards for industrial main uses, including: a 2-metre opaque fence or a treeline separating a parking lot from adjacent residential uses, a 2-metre opaque fence screening any outdoor storage from adjacent residential uses, and exterior lighting shall be positioned to illuminate only the areas necessary and not directed toward adjacent lots. The applicant was made aware of these conditions and has provided plans to address each of them, as seen in the attached schedule A. / *Selon l'article 3.19 du nouveau Plan rural de Westmorland-Albert, il existe trois dispositions et normes pour les principaux usages industriels : une clôture opaque de 2 mètres ou une limite forestière qui sépare un stationnement des usages résidentiels adjacents, et l'éclairage extérieur sera positionnée pour éclairer seulement les endroits nécessaires sans les diriger vers les lots adjacents. Le requérant a été mis au courant de ces conditions et il a fourni des plans pour tous les aborder, comme le montre l'annexe A ci-jointe.*

In addition, Staff are also requiring all other incidental approvals are obtained by the applicant prior to issuing a permit, such as: septic permit from the Department of Public Safety and an access permit from the Department of Transportation and Infrastructure. / *Par ailleurs, le personnel exige que toute approbation supplémentaire soit obtenue par le requérant avant de délivrer un permis, tel que : un permis de septique du ministère de la Sécurité publique et un permis d'accès du ministère des Transports et Infrastructure.*

Therefore, with the proposed development respecting all provisions in the current and new Westmorland-Albert Rural Plan and aligning with some of its policies, such as ensuring there are buffers between adjacent residential properties, Staff is confident the proposed light-industrial building fits within the purpose and general intent of the Rural Plan. / *De ce fait, l'aménagement proposé respecte toutes les dispositions du plan actuel et du nouveau Plan rural de Westmorland-Albert et s'adapte à*

quelques principes, tel que l'assurance qu'il existe des zones tampons entre des propriétés résidentielles adjacentes. Le personnel est d'avis que le bâtiment industriel léger est conforme à l'objectif et à l'intention générale du Plan rural.

Public Notice / Avis public

Public notice was sent to neighbouring properties within 100m on June 8, 2022. / *Un avis public a été envoyé aux propriétés voisines à l'intérieur de 100 m le 8 juin 2022.*

Legal Authority / Autorité légale

Community Planning Act 2017, c. 19 / Loi sur l'urbanisme 2017, ch. 19

108 (1) Except as otherwise provided in this section, no person shall undertake a development and no building permit under the Building Code Administration Act shall be issued for the development unless the development officer having jurisdiction approves the development as conforming with, if it applies to the land on which the development is located, / *Sauf dispositions particulières du présent article, nul ne peut entreprendre un aménagement et aucun permis de construction visé par la Loi sur l'administration du Code du bâtiment ne peut être délivré à cet égard, à moins que l'agent d'aménagement compétent ne l'approuve comme étant conforme au plan, au projet, à l'arrêté, au règlement ou à toute autre exigence mentionnés ci-dessous, dans la mesure où ils s'appliquent au terrain sur lequel se trouve l'aménagement :*

(a) a municipal plan, rural plan or development scheme / *un plan municipal, un plan rural ou un projet d'aménagement :*

(iii) in respect of which the Minister has published a notice under paragraph 111(1)(b); / *ou bien relativement auquel le Ministre a donné un avis tel que le prévoit l'alinéa 111(1)b);*

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).*

The Act also provides parameters for the PRAC when imposing conditions: / *La loi fournit également des paramètres pour le PRAC lorsqu'il impose des conditions :*

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.*

Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends the Southeast Planning Review and Adjustment Committee to approve the conditional use application for a light-industrial building subject to the following conditions: / *Le personnel recommande respectueusement au Comité de révision et d'ajustement de l'aménagement du Sud-Est d'approuver la demande d'utilisation conditionnelle d'un bâtiment avec usage industriel léger sous réserve des conditions suivantes :*

1. That a 2 metre opaque fence will be constructed to screen on-site parking and storage from adjacent residential neighbour. / *Qu'une clôture opaque de 2 mètres soit bâtie pour préserver le stationnement sur place et l'entreposage du voisin résidentiel adjacent.*
2. That exterior lighting will be positioned to illuminate only the areas necessary and not directed toward adjacent residential lots. / *Que l'éclairage extérieur sera positionné pour illuminer seulement les endroits nécessaires et non directement vers les lots résidentiels adjacents.*
3. That all approvals, such as the septic and access permits, will be obtained prior to issuing building permit. / *Que toute approbation, telle que le septique et les permis d'accès, soit obtenu avant de délivrer un permis de construction.*

Note: This report was written in_ 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 et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues, la langue dans laquelle le rapport a été rédigé a préséance.*

PID 00940791
GARY WILSON
LAND TITLES: 2002-06-12
DOC. 33352759
REG. DATE: 2013-11-28

PID 01089739
KAREN CUSACK
DOC. 4502689
BK. 979 PG.720
REG. DATE: 1984-01-01

PID 70654447
CANADIAN NATIONAL RAILWAYS
DOC. 634489
BK. 2592 PG. 55
REG. DATE: 1997-03-26

PID 70553698

PID 01089796
WORTMAN DEVELOPMENTS LTD.
LAND TITLES: 2007-09-10
DOC. 24562127
REG. DATE: 2007-09-28

PID 70591029
WORTMAN DEVELOPMENTS LTD.

BUILDING PERMIT SITE PLAN

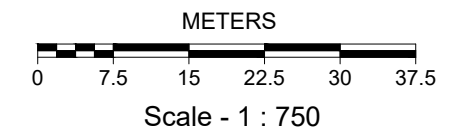
PID #:70591037
PLAN #:33936916
LOT #:12-05
LOCATED NORTH EAST SIDE OF SHAEFFER ROAD
VILLAGE OF BERRY MILLS
PARISH OF MONCTON
COUNTY OF WESTMORLAND
PROVINCE OF NEW BRUNSWICK

NOTES:

1. LOT DIMENSIONS SHOWN HEREON WERE TAKEN FROM APPROVED SUBDIVISION PLAN 33936916.
2. ELEVATIONS SHOWN HEREON ARE GEODETIC REFERENCED TO NB MONUMENT 28155, ELEVATION = 47.174 METRES. (CGVD28 - HT2_0 GEIOD)
3. CONTRACTOR TO VERIFY SITE BENCHMARK AND EXISTING ELEVATIONS PRIOR TO CONSTRUCTION.

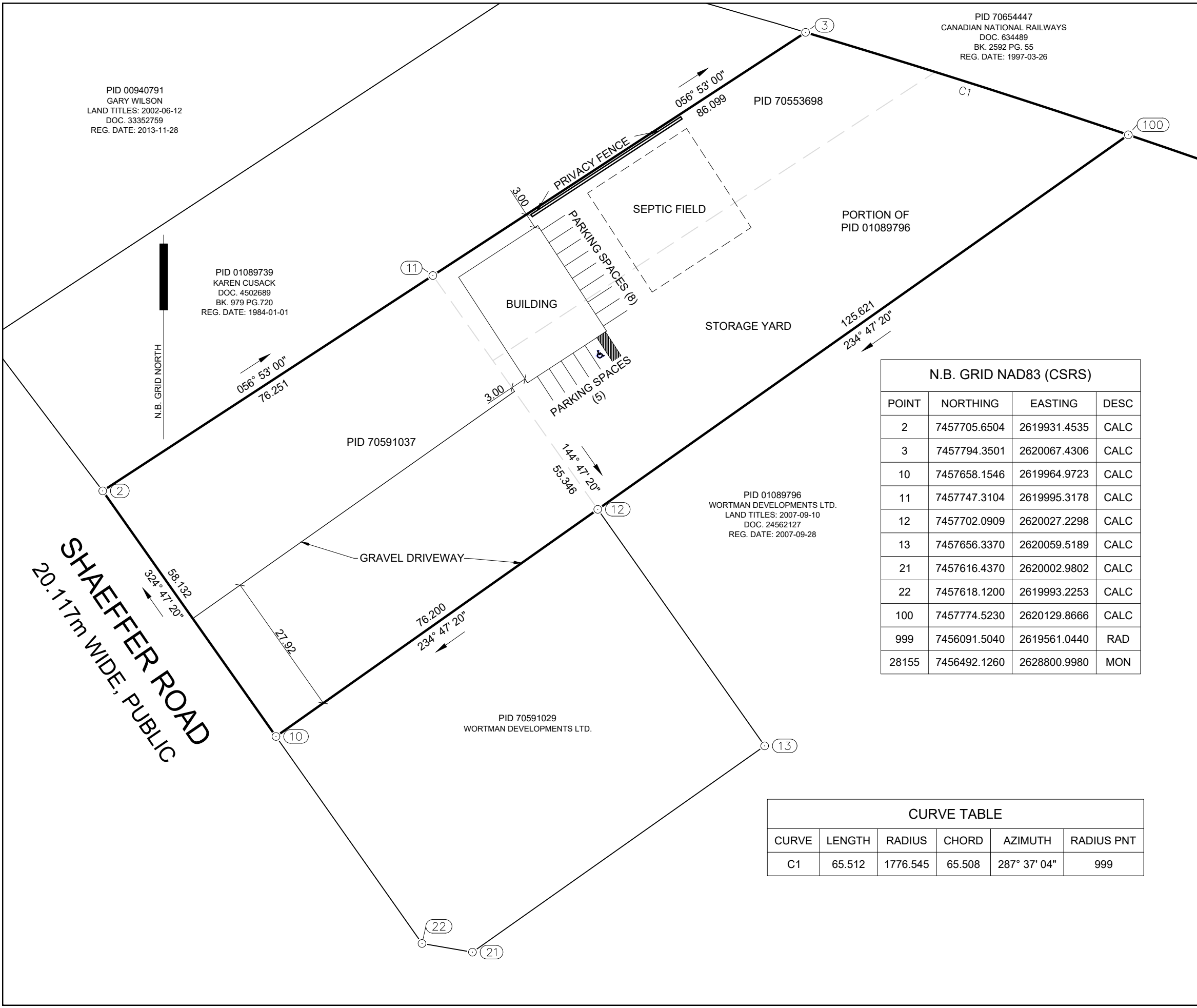
LEGEND:

- (FG) PROPOSED FINISHED GRADE
- (CR) PROPOSED FINISHED GRADE AT INTERSECTION OF CROWN OF ROAD AND CENTERLINE OF DRIVEWAY
- (CE) CRITICAL ELEVATION
- (GS) LOWEST POINT OF GARAGE SLAB.
- (TW) PROPOSED TOP OF FOUNDATION WALL.
- (SD) PROPOSED ELEVATION SWALE/DITCH
- BFE BASEMENT FLOOR ELEVATION



N.B. GRID NAD83 (CSRS)			
POINT	NORTHING	EASTING	DESC
2	7457705.6504	2619931.4535	CALC
3	7457794.3501	2620067.4306	CALC
10	7457658.1546	2619964.9723	CALC
11	7457747.3104	2619995.3178	CALC
12	7457702.0909	2620027.2298	CALC
13	7457656.3370	2620059.5189	CALC
21	7457616.4370	2620002.9802	CALC
22	7457618.1200	2619993.2253	CALC
100	7457774.5230	2620129.8666	CALC
999	7456091.5040	2619561.0440	RAD
28155	7456492.1260	2628800.9980	MON

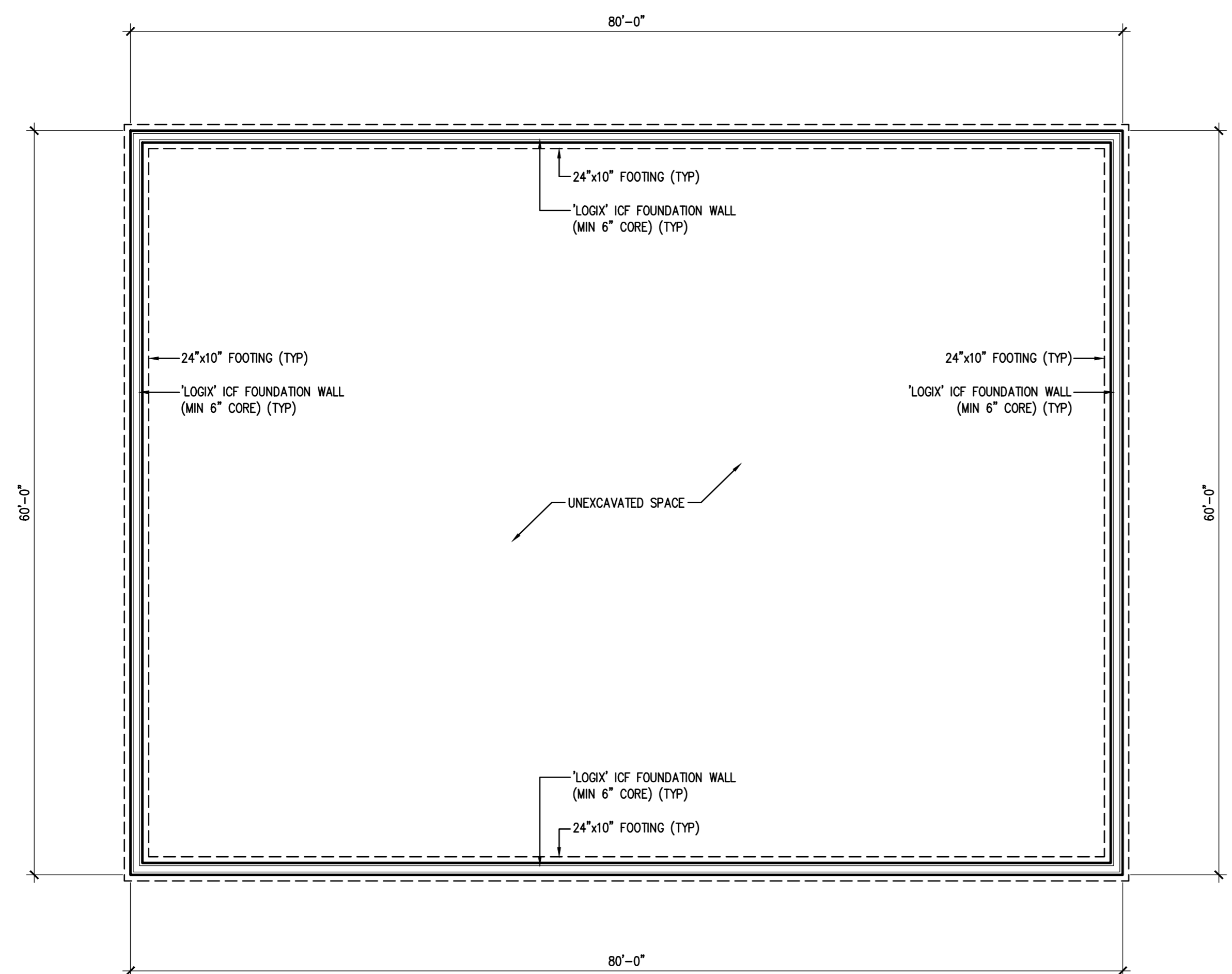
CURVE TABLE					
CURVE	LENGTH	RADIUS	CHORD	AZIMUTH	RADIUS PNT
C1	65.512	1776.545	65.508	287° 37' 04"	999



REV: 2	DATE: JUNE 13, 2022
DRAWN BY: NCB	CHECKED BY: MAC
JOB #: 22125	DRAWING: 22125SP

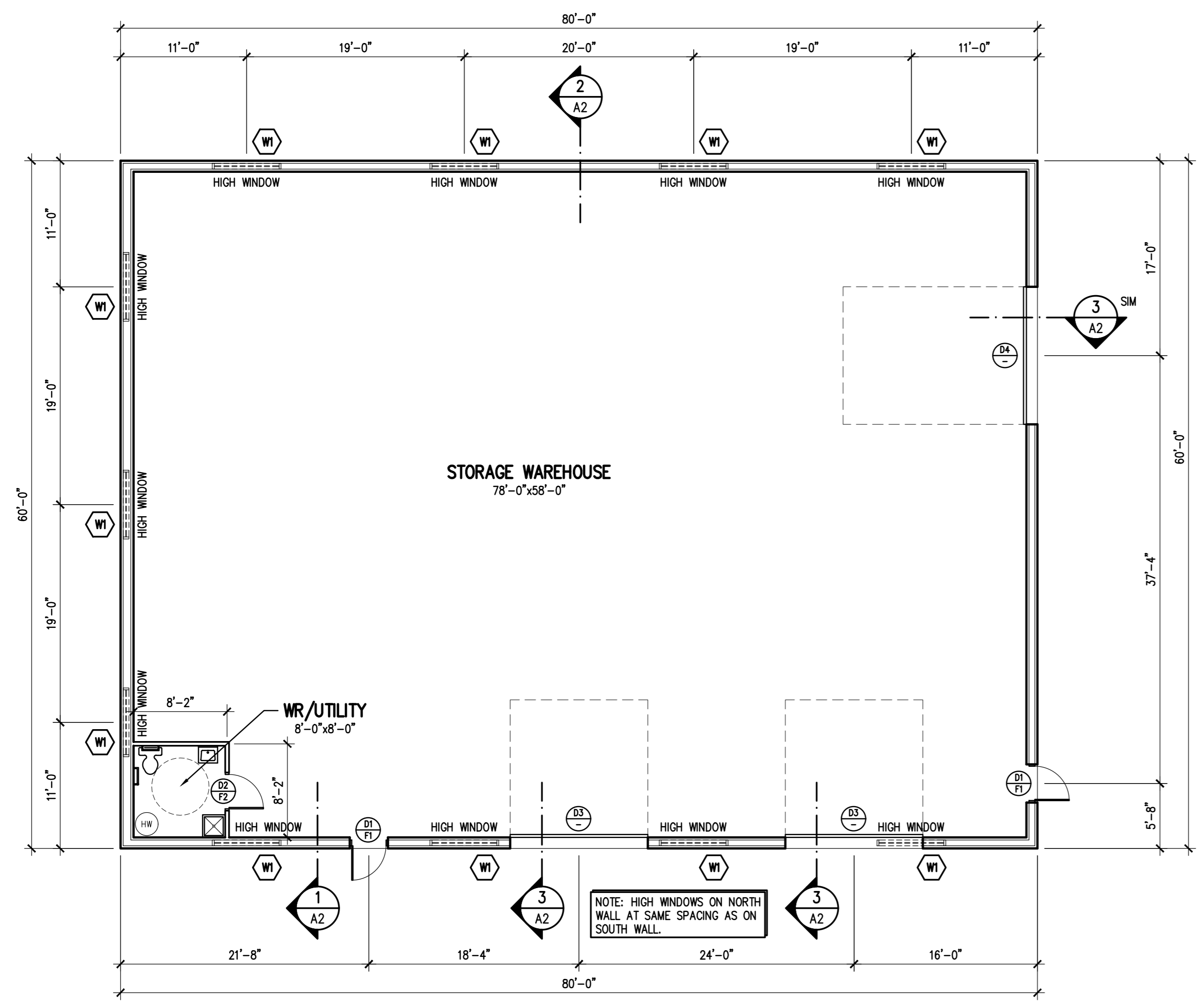


50 DRISCOLL CRESCENT, SUITE 200
MONCTON, NB
PHONE: 506-857-0022



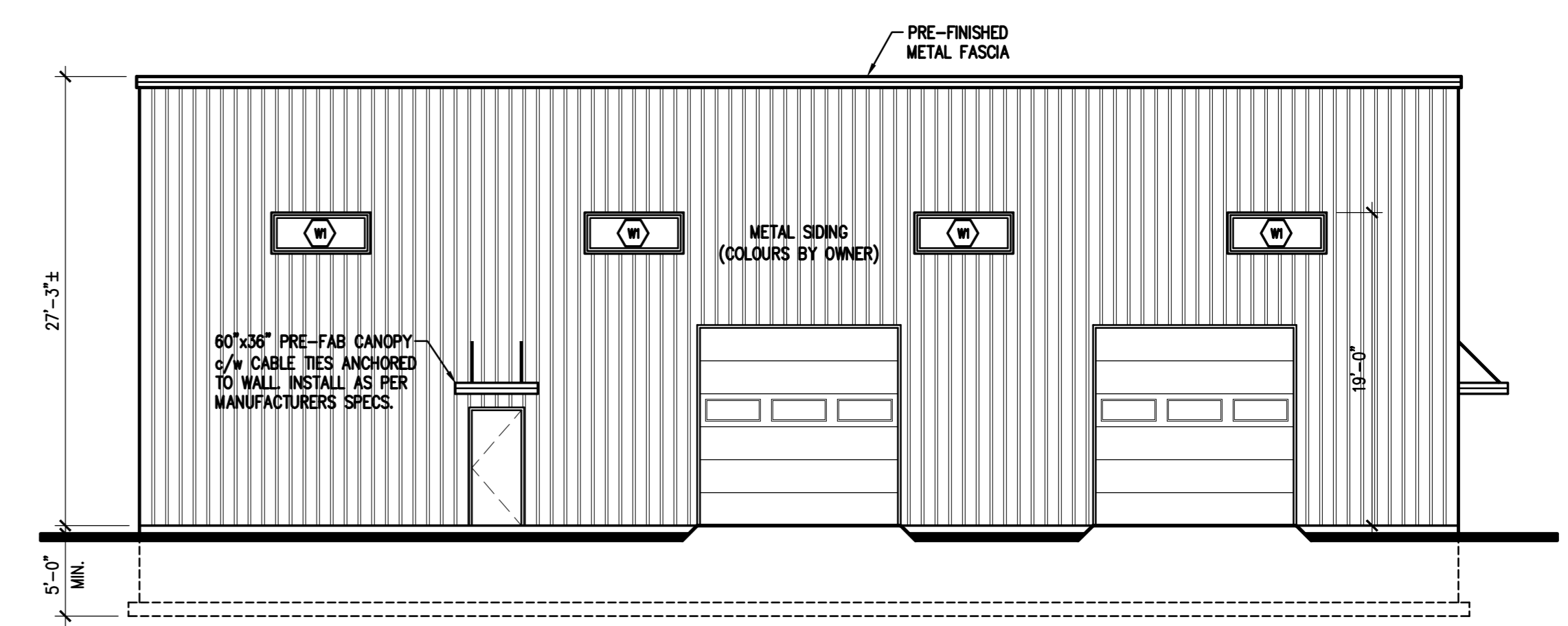
1 FOUNDATION PLAN

SCALE 1/8" = 1'-0"

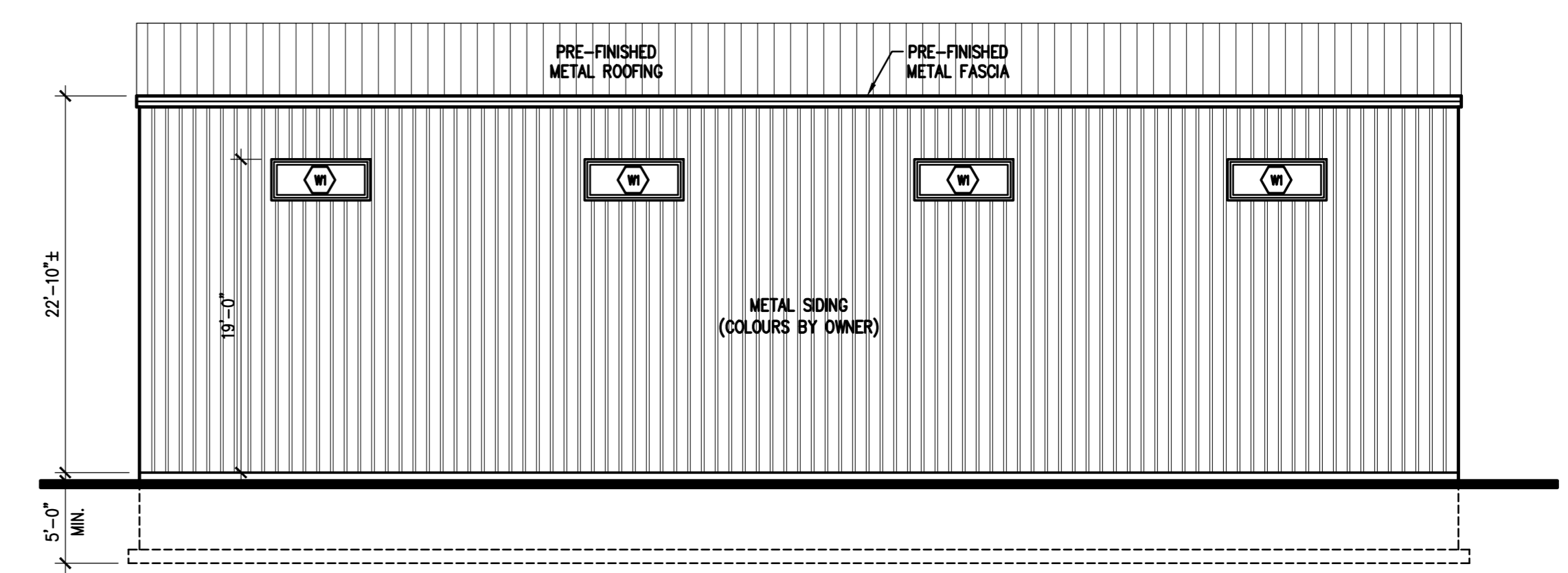


2 FLOOR PLAN

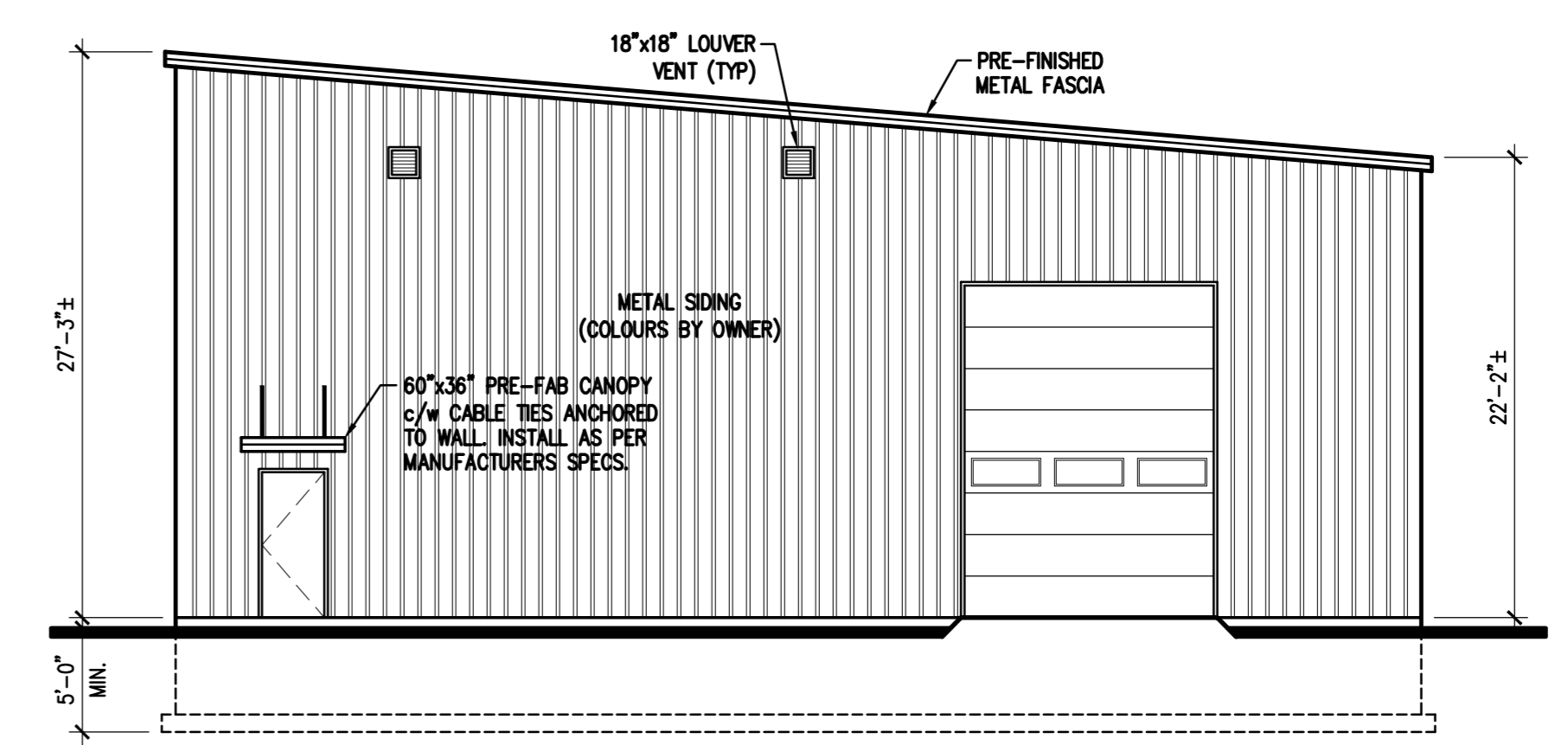
SCALE 1/8" = 1'-0"



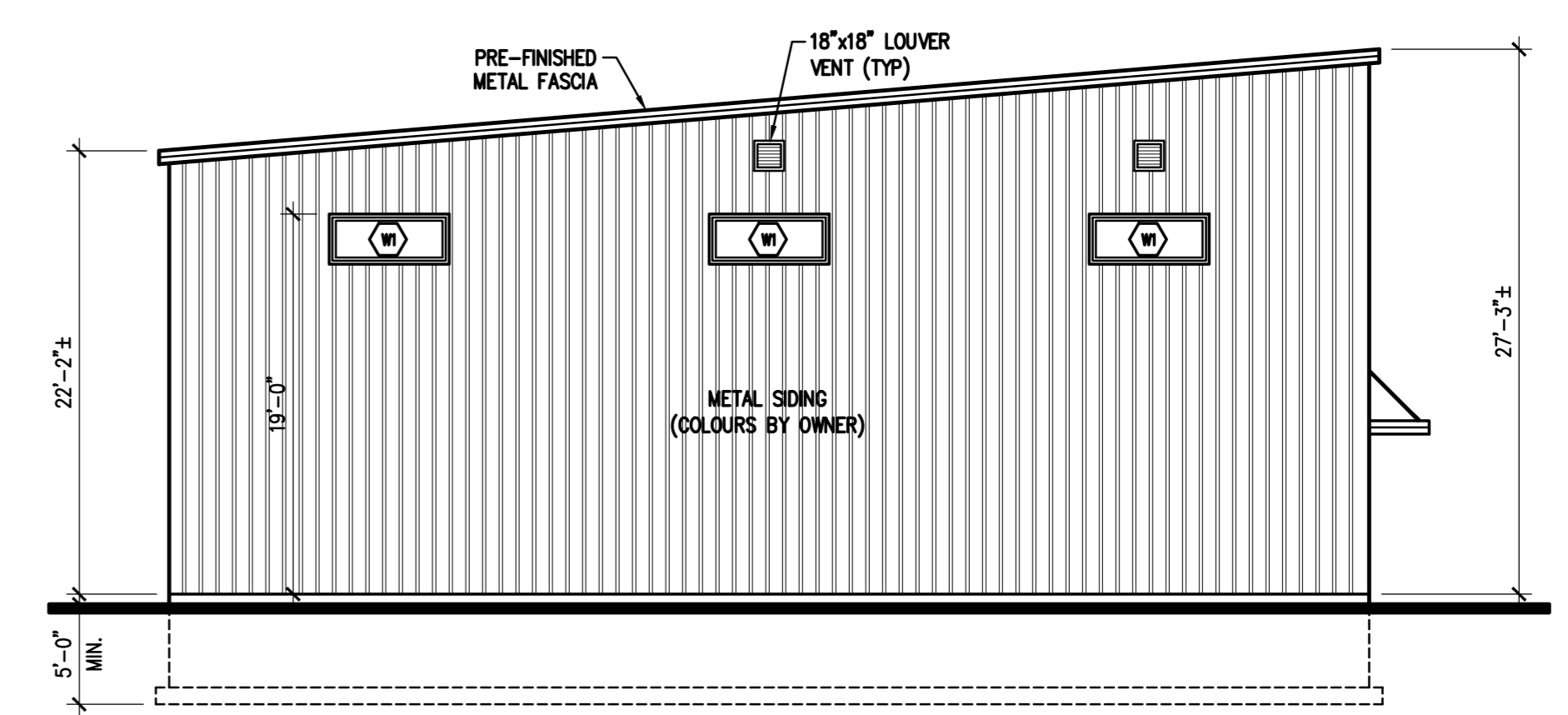
SOUTH ELEVATION



NORTH ELEVATION



EAST ELEVATION



WEST ELEVATION

3 ELEVATIONS

SCALE 1/8" = 1'-0"

MARCH 2022