

**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 : Non-Conforming Use / Usages Non-Conforme

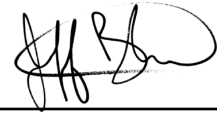
File number / Numéro du fichier : 22-1097

From / De :



Phil Robichaud
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau
Development Officer / Agent
d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

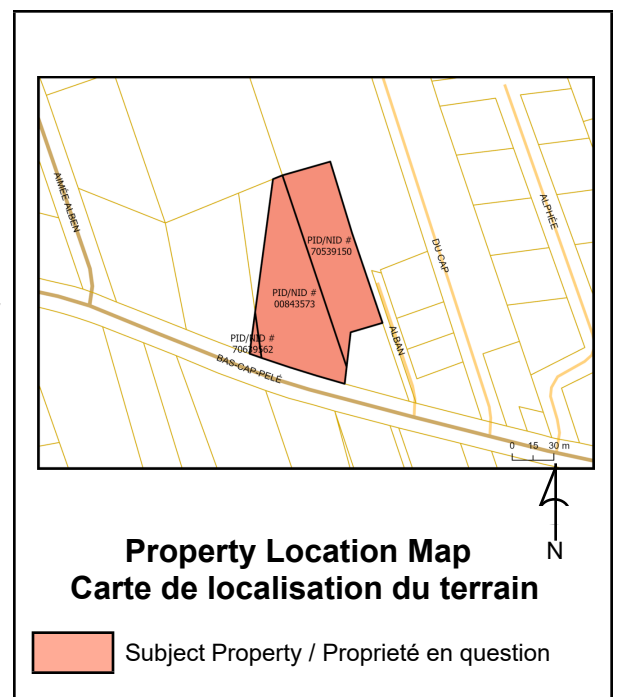
ADRICE CORMIER LTD.

Landowner / Propriétaire :

ADRICE CORMIER LTD.

Proposal / Demande :

Request to determine if an existing non-conforming warehouse is similar to and compatible with a mechanic conducting inspection on vehicles (automobile repair shop). /
Demande pour déterminer si un entrepôt non conforme existant est similaire et compatible avec un mécanicien effectuant l'inspection des véhicules (atelier de réparation de véhicules).



Site Information / Information du site

PID / NID: 00843573

Lot Size / Grandeur du lot: 9823 m² (2.4 acres)

Location / Endroit :

976-978 chemin Bas-Cap-Pelé Road, Village de Cap-Pelé / Village of Cap-Pelé

Current Use / Usage présent :

Warehouse for fishing equipment

Zoning / Zonage :

Resource Development (RD) / *Développement des ressources (DR)* & Residential (R) / *Résidentielle (R)*

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Single-unit dwellings and vacant land / *Habitations unifamiliales et terrains vacants.*

Resource Development (RD) / *Développement des ressources (DR)*, Rural Residential (RR) / *Résidentielle rurale (RR)* & Residential (R) / *Résidentielle (R)*

Municipal Servicing / Services municipaux:

Municipal sanitary sewer / *Égout sanitaire municipal*

Access-Egress / Accès/Sortie :

chemin Bas-Cap-Pelé Road

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.*

5.0 INDUSTRIAL USES / LES USAGES INDUSTRIELS

The industrial sector is extremely important to the local economy. In 2016, over one-third of the Village's population worked in the manufacturing industry, which includes seafood processing plants. Industrial uses are scattered throughout the municipality, often adjacent to residential uses. The council wants to expand the industrial base, but this must be done in consideration of the quality of life of neighbouring residents. Strategies to minimize conflicts between industrial uses and residential uses, such as visual displays, should be considered for any new industrial zones. / *Le secteur industriel est extrêmement important à l'économie locale. En 2016, plus d'un tiers de la population du Village travaillait dans l'industrie de la fabrication, ce qui inclut les usines de transformations des produits de mer. Les usages industriels sont dispersés à travers la municipalité, souvent adjacente à des usages résidentiels. Le conseil désire d'élargir la base industrielle, mais cela doit être fait en considération de la qualité de vie des résidents avoisinants. Des stratégies pour minimiser les conflits entre les usages industriels et les usages résidentiels, tels que les écrans visuels, devraient être considérées pour toute nouvelle zone industrielle.*

5.1 Policies related to industrial uses / Les principes liés aux usages industriels

5.1(1) It is the Council's policy to be conscientious about the location of the different types of industries and the operating conditions that will have to be met. / *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.*

5.1(2) It is the policy of the 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 neighboring residential properties, the council will consider the following / *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 :*

- 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;*
- b)** generating of traffic / *la génération de trafic;*
- c)** sound / *le bruit;*
- d)** site drainage / *le drainage du site;*
- e)** landscaping and buffer zones between residential uses; and / *l'aménagement paysager et les zones tampons entre les usages résidentiels; et*
- f)** any other aspect deemed necessary by the Council. / *tout autre aspect jugé nécessaire par le Conseil.*

5.2 Proposals related to industrial uses / Les propositions liées aux usages industriels

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

5.2(3) It is proposed to require screens around uses including outdoor storage to minimize the aesthetic impacts of these. / *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.*

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

18.0 INTERPRETATION / *18.0 INTERPRÉTATION*

18.1 IN THIS BY-LAW / *18.1 DANS LE PRÉSENT ARRÊTÉ*

AUTOMOBILE REPAIR WORKSHOP means an establishment where the repair of automobiles, trucks, motorcycles and snowmobiles is carried out, and also includes the retail sale, installation, maintenance or machining of parts and accessories, automotive accessories, and installations for the repair, maintenance and cleaning of driving vehicles, and also includes uses such as alignment adjustment, mufflers, automobile windows, transmission repair, upholstery shops, tire shops and car washes / *ATELIER DE RÉPARATION D'AUTOMOBILE désigne un établissement où sont effectuées la réparation d'automobiles, de camions, de motocyclettes et de motoneiges, et comprend également la vente au détail, l'installation, l'entretien ou l'usinage de pièces et d'accessoires automobiles, et des installations de réparation, d'entretien et de nettoyage des véhicules au volant, et désigne également les usages tels que le réglage de la géométrie, le silencieux, les glaces d'automobile, la réparation de la transmission, les ateliers de rembourrage, les magasins de pneus et les lave-autos*

26.0 ZONE R: RESIDENTIAL / *26.0 ZONE R : RÉSIDENTIELLE*

PERMITTED USES / *USAGES PERMIS*

26.1 Land, buildings or structures may only be used for the purposes: / *26.1 Les terrains, les bâtiments ou les constructions ne peuvent servir qu'aux fins :*

- a) one of the following main uses: / *a) d'un des usages principaux suivants :*
- i) a single-family or two-family dwelling; / *i) une habitation unifamiliale ou bifamiliale;*
- ii) a multi-family dwelling; / *ii) une habitation multifamiliale;*
- iii) a multi-family dwelling comprising 5 or more dwellings subject to terms and conditions which may be imposed by the Committee; / *iii) une habitation multifamiliale comprenant 5 logements ou plus sous réserve des modalités et conditions qui peuvent être imposées par le Comité;*
- iv) a mini home; / *iv) une mini maison;*
- v) a semi-detached dwelling; and / *v) une habitation jumelée; et*
- (vi) a pension or garni. / *vi) une pension ou un garni.*

32.0 DR ZONE: RESOURCE DEVELOPMENT / *32.0 ZONE DR : DÉVELOPPEMENT DES RESSOURCES*

PERMITTED USES / *USAGES PERMIS*

32.1 Land, buildings or structures may only be used for the purposes: / *32.1 Les terrains, les bâtiments ou les constructions ne peuvent servir qu'aux fins :*

- a) one or more of the following main uses: / *a) d'un ou de plusieurs des usages principaux suivants :*
- i) an artisanal and/or intensive agricultural activity; / *i) une activité agricole artisanale et/ou intensive;*
- ii) a silvicultural activity; / *ii) une activité sylvicole;*
- iii) a single or two-family dwelling; / *iii) une habitation unifamiliale ou bifamiliale;*
- iv) a mini home; / *iv) une mini maison;*
- v) a kennel subject to paragraph 58 of this Order; and / *v) un chenil sous réserve du paragraphe 58 du présent arrêté; et*
- vi) a cannabis production facility, subject to section 59 of the Act; (Order No A-005-A1) / *vi) une installation de production de cannabis, sous réserve de l'article 59 de la Loi; (Arrêté No A-005-A1)*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

The CAO / Clerk was consulted / *Le Directeur général / Greffier a été consulté.*

Discussion

Adrice Cormier LTD purchased the properties in 2019 intending to use them as a warehouse. The former property owner used these properties as a warehouse for agriculture purposes (potato farming). The building was used to store farm-related equipment, such as trucks, machinery, and other equipment. The properties are zoned as a combination of Resource Development (RD) and Residential (R). Both these zones do not allow a warehouse. The former property owner was using this building as a warehouse before the adoption of the Rural Plan. Because the property was legally operating as a warehouse before, the warehouse is considered as existing non-conforming (grandfathered). This means the property can legally continue to be utilized as a warehouse, but cannot enlarge. The existing non-conforming status follows the properties and not the owner. When Adrice Cormier LTD purchased the properties, the non-conforming status was transferred to them. Adrice Cormier LTD uses the property for similar purposes as the former property owner, but it is now related to the fish processing and distribution industry. Adrice Cormier LTD owns other properties nearby where they do most of the operations and activity related to the business. This property is only used to store equipment and do some incidental activities, such as repairs on their vehicles. / *Adrice Cormier LTD a acheté les propriétés en 2019 avec l'intention de les utiliser comme entrepôt. L'ancien propriétaire utilisait ces propriétés comme entrepôt à des fins agricoles (culture de pommes de terre). Le bâtiment servait à entreposer du matériel agricole, comme des camions, de la machinerie et d'autres équipements. Les propriétés sont zonées comme une combinaison de Développement des ressources (RD) et Résidentiel (R). Ces deux zonages ne permettent pas un entrepôt. L'ancien propriétaire utilisait ce bâtiment comme entrepôt avant l'adoption du plan rural. Étant donné que la propriété fonctionnait légalement comme entrepôt auparavant, l'entrepôt est considéré comme existant non conforme (droit acquis). Cela signifie que la propriété peut légalement continuer à être utilisée comme entrepôt, mais ne peut pas s'agrandir. Le statut de non-conformité existant suit les propriétés et non le propriétaire. Lorsque Adrice Cormier LTD a acheté les propriétés, le statut non conforme leur a été transféré. Adrice Cormier LTD utilise la propriété à des fins similaires à celles de l'ancien propriétaire, mais elle est maintenant liée à l'industrie de la transformation et de la distribution du poisson. Adrice Cormier LTD possède d'autres propriétés à proximité où ils font la plupart des opérations et des activités liées à l'entreprise. Cette propriété est uniquement utilisée pour entreposer du matériel et effectuer certaines activités accessoires, telles que des réparations sur leurs véhicules.*

Adrice Cormier LTD wishes to be more self-sustaining and be able to conduct its vehicle inspection. They already have a mechanic working in this building doing maintenance and repairs on the vehicles. For them to receive approval from the province to conduct their inspections, they need a zoning confirmation letter from the Plan360 (Southeast Regional Service Commission) stating that the activity is permitted. Currently, only warehousing and the use permitted in the RD and the R zone are allowed on this property. / *Adrice Cormier LTD souhaite être plus autonome et pouvoir effectuer l'inspection de ses véhicules. Ils ont déjà un mécanicien qui travaille dans ce bâtiment pour l'entretien et les réparations des véhicules. Pour qu'ils reçoivent l'approbation de la province pour effectuer leurs inspections, ils ont besoin d'une lettre de confirmation de zonage de Plan360 (Commission de services régionaux du Sud-Est) indiquant que l'activité est autorisée. Actuellement, seuls l'entreposage et l'usage permis dans la zone RD et la zone R sont permis sur cette propriété.*

Two options are possible to allow Adrice Cormier LTD to be legally allowed to conduct vehicle inspections: a rezoning or an application for similar and compatible use. The second option was pursued to consider if vehicle inspections are similar to and compatible with the existing warehouse. This request require approval from the Southeast Planning Review and Adjustment Committee. / *Deux options sont possibles pour permettre à Adrice Cormier LTD d'être légalement autorisé à effectuer des inspections de véhicules : un rezonage ou une demande pour un usage similaire et compatible. La deuxième option a été retenue pour déterminer si les inspections des véhicules sont similaires et compatibles avec l'entrepôt existant. Ces demandes doivent être approuvées par le Comité de révision de planification du Sud-est.*

As mentioned, Adrice Cormier LTD is already conducting activities incidental to the warehouse such as repairs and maintenance on their existing vehicles. They confirmed that they're not looking to expand and are satisfied with the scale of the activity as it stands. The application to allow vehicle inspection will only permit them to inspect their vehicles and be more self-sustaining. The intent is not to increase activities on the property. From the outside, the building and operations will be the same. Staff is in the opinion that the request is reasonable for these reasons, but to reduce the potential impact of allowing a vehicle inspections on the property, staff proposes the following conditions: / *Tel que mentionné, Adrice Cormier LTD mène déjà des activités accessoires à l'entrepôt telles que la réparation et l'entretien de*

leurs véhicules existants. Ils ont confirmé qu'ils ne cherchaient pas à agrandir et qu'ils étaient satisfaits de l'ampleur de l'activité existant. La demande d'autorisation d'inspection des véhicules leur permettra seulement d'inspecter leurs véhicules et d'être plus autonomes. L'intention n'est pas d'augmenter les activités sur la propriété. De l'extérieur, le bâtiment et les opérations seront les mêmes. Le personnel est d'avis que la demande est raisonnable pour ces raisons, mais pour réduire l'impact potentiel de l'autorisation d'un véhicule inspecté sur la propriété, le personnel propose les conditions suivantes :

1. That the automobile repair shop be incidental and secondary to the warehouse. It shall not be a standalone main use. / *Que l'atelier de réparation automobile soit accessoire et secondaire à l'entrepôt. Il ne doit pas s'agir d'une utilisation principale autonome.*
2. That the automobile repair shop shall not be open to the public and shall be limited to the repairs and inspections of vehicles associated with the business operating on the property only. / *Que l'atelier de réparation automobile ne soit pas ouvert au public et se limite aux réparations et aux inspections des véhicules associés à l'entreprise opérant sur la propriété uniquement.*
3. That no sign or advertisement shall be posted on the property advertising an automobile repair shop or inspection services. / *Qu'aucune enseigne ou publicité ne soit affichée sur la propriété annonçant un atelier de réparation automobile ou des services d'inspection.*

Public Notice / Avis public

Notices were sent out on June 8, 2022 to all surrounding properties within 60 meters. / *Des avis ont été envoyés le 8 juin 2022 à toutes les propriétés voisines à moins de 60 mètres*

Legal Authority / Autorité légale

Community Planning Act / *Loi sur l'urbanisme*

60(4) With the consent of the advisory committee or regional service commission, as the case may be, a non-conforming use may be changed to a similar non-conforming use. / *Avec le consentement du comité consultatif ou de la commission de services régionaux, selon le cas, l'usage non conforme peut être remplacé par un usage non conforme similaire.*

Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends the committee to accept that an automobile repair shop is similar to and compatible with the existing non-conforming warehouse subject to the following conditions: / *Le personnel recommande respectueusement au comité d'accepter qu'un atelier de réparation automobile soit semblable et compatible avec l'entrepôt non-conforme existant sous réserve des conditions suivantes :*

1. That the automobile repair shop be incidental and secondary to the warehouse. It shall not be a standalone main use. / *Que l'atelier de réparation automobile soit accessoire et secondaire à l'entrepôt. Il ne doit pas s'agir d'une utilisation principale autonome.*
2. That the automobile repair shop shall not be open to the public and shall be limited to the repairs and inspections of vehicles associated with the business operating on the property only. / *Que l'atelier de réparation automobile ne soit pas ouvert au public et se limite aux réparations et aux inspections des véhicules associés à l'entreprise opérant sur la propriété uniquement.*
3. That no sign or advertisement shall be posted on the property advertising an automobile repair shop or inspection services. / *Qu'aucune enseigne ou publicité ne soit affichée sur la propriété annonçant un atelier de réparation automobile ou des services d'inspection.*

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.*

976 - 978 chemin Bas-Cap-Pelé Road (PID/NID 00843573, 70539150, 70639562)
 Ville de Cap-Pelé
 Date: 6/1/2022



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

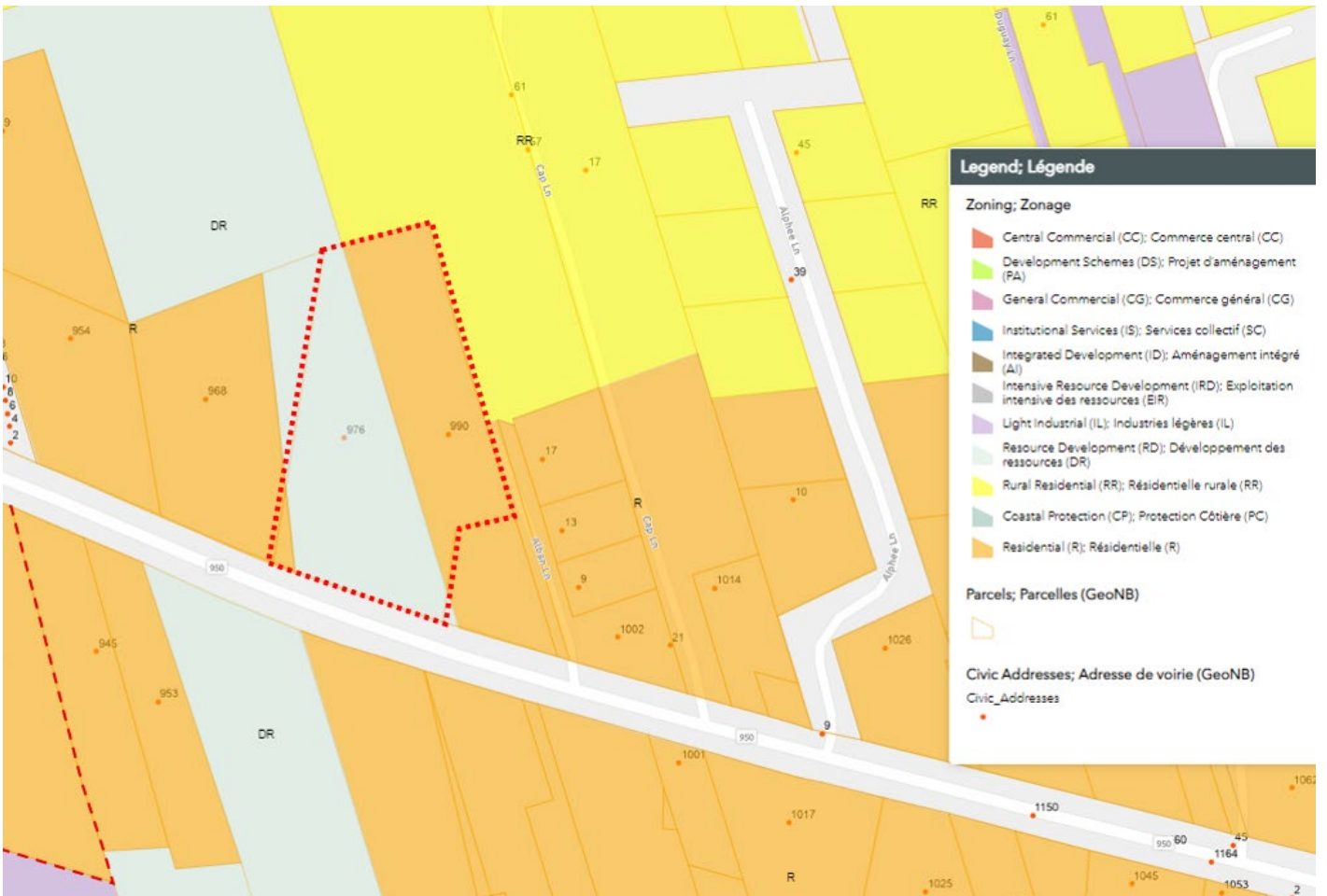
Beaubassin Office
 815A rue Bombardier Street
 Route 15, Exit/sortie 37
 Shediac, NB E4P 1H9
 Tel/tél : 506-533-3637

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



Zoning map / Carte de zonage



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



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