

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

Wednesday, September 28, 2022 / Le mercredi 28 septembre, 2022

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Future Land Use map amendment and rezoning

File Number/ Numéro du fichier : 22-1405

From / De :

Lori Bickford
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par

Kirk Brewer
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

same

Landowner / Propriétaire :

Bernd Flad

Proposal / Demande :

To rezone the front portion of the lot to institutional for a new ambulance building. Also proposing to rezone the current ambulance building property (denoted by star) to be used for residential activity once new ambulance building is in operation. / *De rezoner la partie avant du lot à institutionnel pour un nouveau bâtiment d'ambulance. Aussi, une proposition de rezoner la propriété du bâtiment d'ambulance actuel (désigné par l'étoile) à être utilisé pour l'activité résidentielle une fois le nouveau bâtiment d'ambulance est en fonctionnement.*

Site Information / Information du site

PID / NID: 00791400

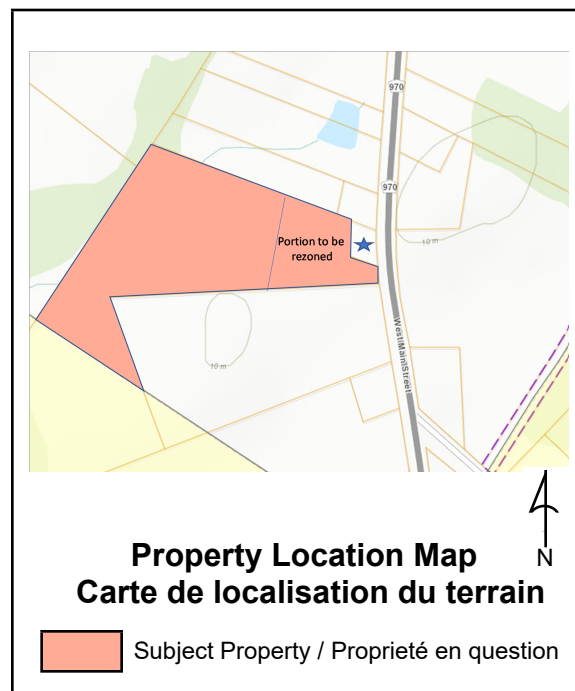
Lot Size / Grandeur du lot: Total lot size approximately 34 acres, Approximately 1.7 acres to be rezoned

Location / Endroit :

53 West Main Street, Village of Port Elgin / Village de Port Elgin

Current Use / Usage présent :

Vacant



Zoning / Zonage :

Rural Residential & Residential / *Rurale & Résidentielle*

Future Land Use / Usage futur :

Rural Residential & Residential / *Rurale & Résidentielle*

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Nursing home, low density residential and agriculture / *Foyer de soin, résidentiel à faible densité et agriculture*

Municipal Servicing / Services municipaux:

Municipal services are available to this site / *Les services municipaux sont disponibles à ce site*

Access-Egress / Accès-Sortie :

Main Street / *rue Main*

Policies / Politiques**SECTION 6 - INSTITUTIONAL DESIGNATION / ARTICLE 6 – DÉSIGNATION INSTITUTIONNELLE**

6.2.2 It is recognized that the location of new institutional facilities are generally determined by using a variety of locational factors (physical, environmental, social and economic) by the particular interest group, or government group, when deciding the optimum location. Major site specific community use facilities such as the lagoon and water tower, educational facilities, nursing homes, governmental facilities and cemeteries will be designated and zoned “Institutional”. New institutional development as mentioned above will require a Plan and Zoning amendment, except within the Mixed designation where institutional uses will be permitted. / *Il est établi que l'emplacement de nouveaux établissements institutionnels est généralement déterminé à l'aide de divers facteurs de localisation (facteurs physiques, environnementaux, sociaux et économiques) par le groupe d'intérêt particulier ou le groupe gouvernemental en vue de choisir le meilleur emplacement. Les principales installations d'usage communautaire propres au site, comme la lagune et le réservoir surélevé, les établissements d'enseignement, les foyers pour personnes âgées, les installations gouvernementales et les cimetières, seront désignées et zonées en tant qu'installations « institutionnelles ». Le nouveau développement institutionnel susmentionné nécessitera la modification du plan et du zonage, sauf dans la désignation d'usage mixte, où les utilisations institutionnelles seront permises.*

6.2.4 Where new institutional uses, requiring plan and zoning amendments, are located next to existing residential uses, buffering may be required to limit the potential negative impacts. / *Lorsque de nouvelles utilisations institutionnelles, nécessitant des modifications au plan et au zonage, sont situées à côté d'utilisations résidentielles existantes, une zone tampon peut être requise pour limiter les impacts négatifs.*

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

The Residential and Rural Residential zones do not permit an ambulance service to locate in these zones as this is considered an Institutional use. / *Les zones Résidentielle et Résidentielle rurale ne permettent pas un service d'ambulance situé dans ces zones, car il est jugé un usage institutionnel.*

As well, the institutional zoning only permits an accessory dwelling unit and does not include residential as a main use. Therefore the current ambulance building could not be used for just residential without the zoning reverting back to residential. / *De plus, le zonage institutionnel permet seulement un bâtiment accessoire et n'inclut pas un usage résidentiel comme usage principal. Donc, le bâtiment actuel d'ambulance ne peut pas servir comme usage résidentiel, à l'exception de retourner le zonage à résidentiel.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

The Village staff including clerk, public works and fire department was consulted regarding this proposed change. Public works has confirmed that sewer and water are available for connection (at the developers expense) and that the access to the property is acceptable. / *Le personnel du Village, incluant le greffier, les départements de travaux publics et de l'incendie ont été consultés concernant ce changement proposé. Les travaux publics ont confirmé que les égouts et l'eau sont disponibles à être branché (aux frais du promoteur) et que l'accès à la propriété est convenable.*

Discussion

The ambulance service is currently located at 53 West Main Street. This property was developed following a rezoning in 1998 to permit the ambulance service at this location. The building resembles a bungalow with an attached garage (see attached photos). Since the development of this building almost 25 years ago there have been significant changes in equipment, vehicle requirements and the overall scope of work of the ambulance service. As a result this building no longer suits the needs of the ambulance service. The Port Elgin location is one of the last locations to update to the new standards. As a new building is required the applicant is proposing to redesignate and rezone a portion of the abutting property (55 West Main Street) to allow the construction of a new ambulance service building. / *Le service d'ambulance est actuellement situé à 53, rue West Main. Cette propriété a été aménagée à la suite d'un rezonage en 1998 pour permettre le service d'ambulance à cet endroit. Le bâtiment ressemble un bungalow avec un garage attenant (voir les photos ci-jointes). Depuis l'aménagement de ce bâtiment, il y a environ 25 ans, il y a eu des changements importants dans l'équipement, les exigences des véhicules et la portée globale du service d'ambulance. De ce fait, le bâtiment n'est plus convenable aux besoins d'un service d'ambulance. Le site de Porte Elgin est l'un des derniers à se conformer aux nouvelles normes. En raison du besoin d'un nouveau bâtiment, le requérant propose de redésigner et de rezoner une partie de la propriété attenante*

(55, rue West Main) pour permettre la construction d'un nouveau bâtiment de service d'ambulance.

Under the Municipal Plan and Zoning By-law an ambulance service is considered an Institutional use and therefore requires amendments to the Municipal Plan (Future Land Use Map) and to the Zoning By-law (Zoning Map) to rezone the property to Institutional. The proposed new location at 55 West Main Street is located between the Westford Heath Nursing Care home and the current ambulance service building both of which are zoned institutional. As the ambulance has been operating on the abutting property for over 20 years, this rezoning is not anticipated to have a negative effect on the surrounding properties. Public Works has confirmed that there is adequate access and services are available at this location. / *Sous le Plan municipal et l'arrêté de zonage, il est déterminé qu'un service d'ambulance est un usage institutionnel et donc, il nécessite des modifications au Plan municipal (carte d'utilisation future du sol) et à l'arrêté de zonage (carte de zonage) pour rezoner la propriété à Institutionnelle. Le nouveau site proposé à 55, rue West Main, est situé entre le foyer de soins Westford Health Nursing Care et le bâtiment de service d'ambulance actuel, dont les deux sont situés dans la zone Institutionnelle. Puisque l'ambulance fonctionne sur la propriété attenante depuis plus de 20 ans, ce rezonage ne devrait pas avoir d'effet négatif sur les propriétés avoisinantes. Le département de travaux publics a confirmé que l'accès est convenable et les services sont disponibles à cet emplacement.*

The Municipal Plan does suggest that buffering be considered between new institutional and existing residential uses. It should be noted that a mature tree line exists between the current ambulance service and the abutting residential zoned property already. See aerial image identifying existing buffer. This area is also at the southern portion of the Village where the properties tend to be larger and greater separation between uses and properties. The existing house is approximately 76m (250 ft) from the proposed location of the new ambulance building. Staff feel that the existing buffer and the spatial separation between the buildings is sufficient buffering. / *Le Plan municipal suggère qu'une zone tampon soit examinée entre les nouveaux usages institutionnels et résidentiels. Il convient de noter qu'une ligne d'arbres matures existe déjà entre le service d'ambulance actuel et les propriétés résidentielles attenantes. Voir l'image aérienne qui identifie la zone tampon existante. Cet endroit est également situé à la partie sud du Village où les propriétés sont plus larges et il existe une plus grande séparation entre les usages et les propriétés. La maison existante est environ 76 m (250 pi) de l'emplacement proposé du nouveau bâtiment d'ambulance. Le personnel est d'avis que la zone tampon existante et la séparation spatiale entre les bâtiments constituent un tampon suffisant.*

As the existing location of the Ambulance service will no longer be needed if the abutting property is redesignated and rezoned to allow the new ambulance building to be constructed, and the Institutional zoning does not allow a dwelling unit as a main use, the applicant is proposing to revert the designation and zoning back to residential on this property (53 West Main Street). This will allow for the reuse of the current building as a dwelling unit once it is no longer required for the ambulance service. / *Étant donné que l'emplacement existant du service d'ambulance ne sera plus nécessaire si la propriété attenante est redésignée et rezonée pour permettre la construction du nouveau bâtiment d'ambulance, et que le zonage Institutionnel ne permet pas une habitation résidentielle comme usage principal, le requérant propose de retourner la désignation et le zonage à résidentiel sur cette propriété (53, rue West Main). Ceci permettra la réutilisation du bâtiment actuel en tant qu'habitation résidentielle une fois qu'il n'est plus utilisé comme service d'ambulance.*

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 amendments to redesignate and rezone a portion of the property from Rural Residential and Residential to Institutional as the lot is already abutting institutional uses and the ambulance service has been operating from the abutting property. As well, it is recommended that the current ambulance property revert back to a residential designation and rezoning to allow reuse of the building as a dwelling. / *Le personnel recommande les modifications aux arrêtés proposés de redesigner et de rezoner une partie de la propriété de Rural Résidentielle et Résidentielle à Institutionnelle, car le lot est déjà attenant aux usages institutionnels et le service d'ambulance exploite à partir de la propriété attenante. De plus, il est recommandé que la propriété actuelle d'ambulance soit retournée à la désignation résidentielle et un rezonage de permettre la réutilisation du bâtiment comme habitation.*

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.*

By-law No 01-42-1
A By-law to Amend By-law No 01-42
The Village of Port Elgin Municipal Plan

The Council of the Village of Port Elgin under the authority vested in it by Section 24 and in accordance with Section 111 of the *Community Planning Act*, SNB 2017, c.19 amends By-law No. 01-42, the Village of Port Elgin Municipal Plan and enacts as follows:

1. By-law No. 01-42 is amended by changing the designation as shown on the Future Land Use Map Figure 2 of the Village of Port Elgin Municipal Plan for a portion of the property identified as PID 00791400 as shown on Schedule A attached hereto and forming part hereof, from Residential and Rural Residential to Institutional.
2. By-law No. 01-42 is further amended by changing the designation as shown on the Future Land Use Map Figure 2 of the Village of Port Elgin Municipal Plan for the property identified as PID 70105275 as shown on Schedule A attached hereto and forming part hereof, from Institutional to Residential.

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

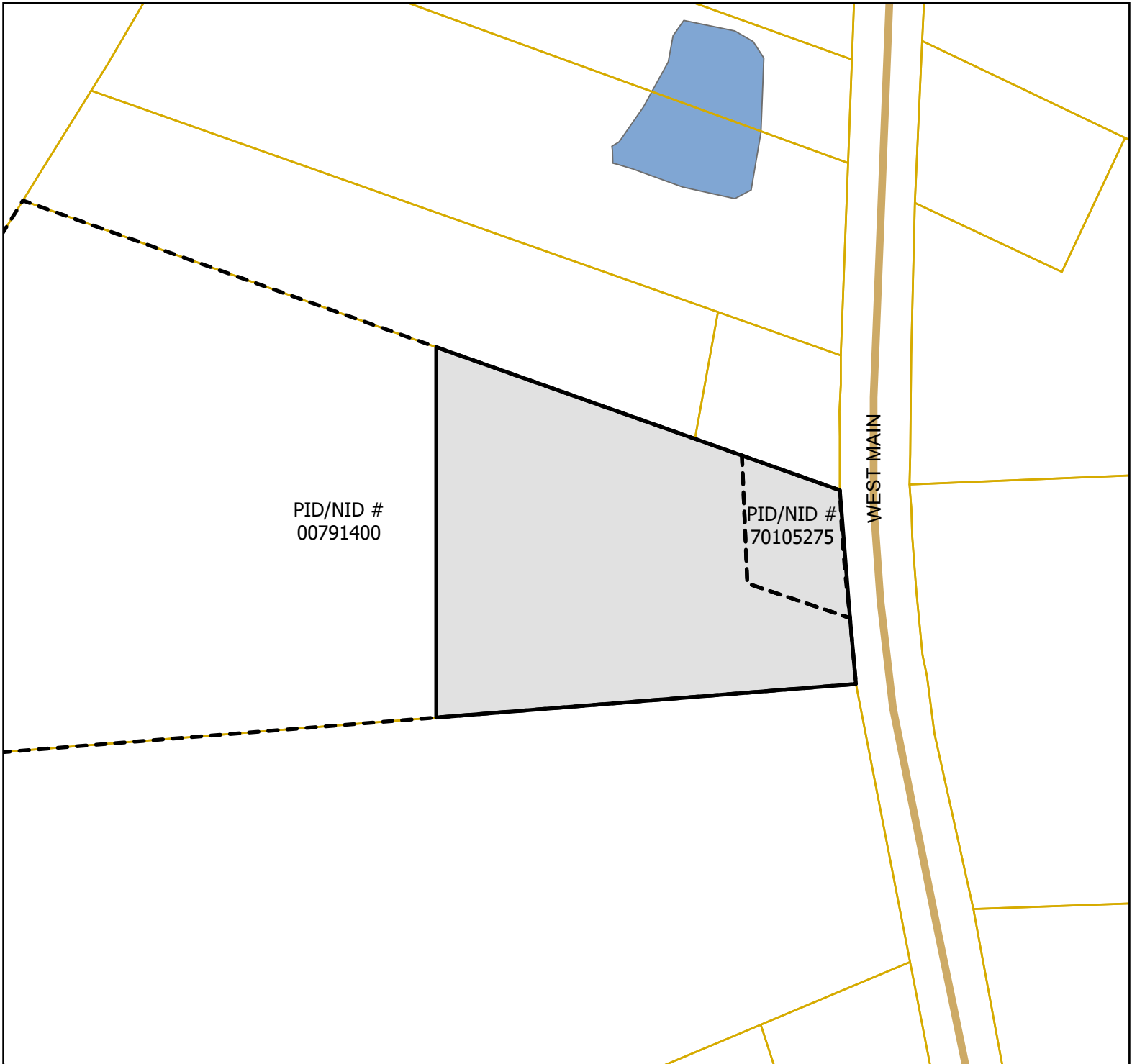
Clerk

Schedule A



55 & 53 West Main Street, Port Elgin

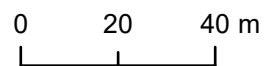
FUTURE LAND USE MAP

Date: 8/29/2022



Legend

-  PID: 70105275 Redesignate from Institutional to Residential
-  Portion of PID: 00791400 Redesignate from Residential & Rural Residential to Institutional



BY-LAW NO. 01-43-1
A BY-LAW TO AMEND BY-LAW NO. 01-43
VILLAGE OF PORT ELGIN ZONING BY-LAW

The Council of the Village of Port Elgin 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. 01-43, the Village of Port Elgin Zoning By-law and enacts as follows:

1. By-law No 01-43 is amended by changing the zoning as shown on the Zoning Map Figure 2 of the Village of Port Elgin Zoning By-law for a portion of the property identified as PID 00791400 as shown on Schedule A, attached hereto and forming part hereof, from Residential and Rural Residential to Institutional.
2. By-law No. 01-43 is further amended by changing the zoning as shown on the Zoning Map Figure 2 of the Village of Port Elgin Zoning By-law for the property identified as PID 70105275 as shown on Schedule A attached hereto and forming part hereof, from Institutional to Residential.

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

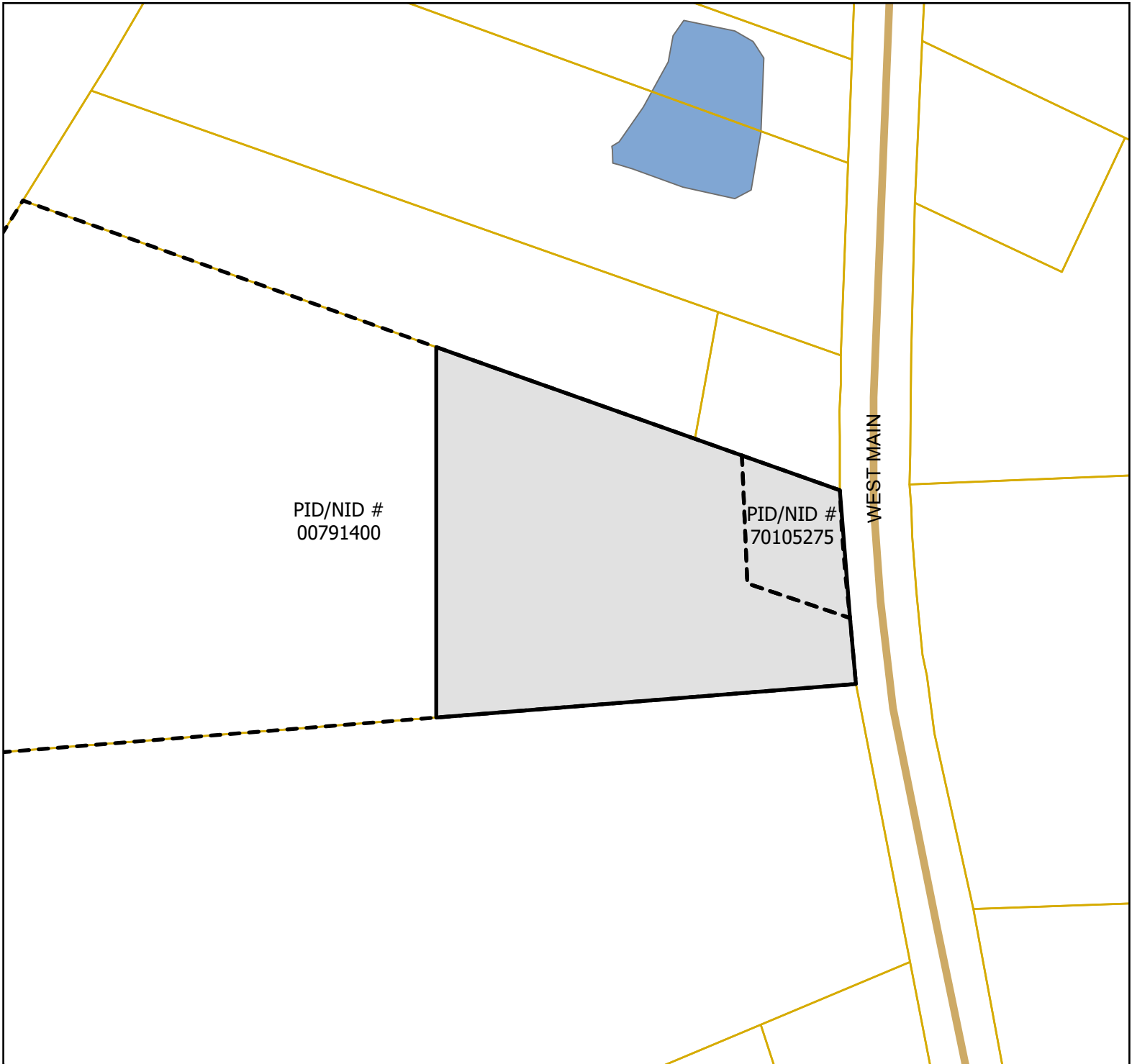
Clerk

Schedule A



55 & 53 West Main Street, Port Elgin

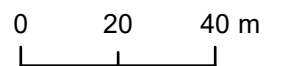
ZONING MAP

Date: 8/29/2022

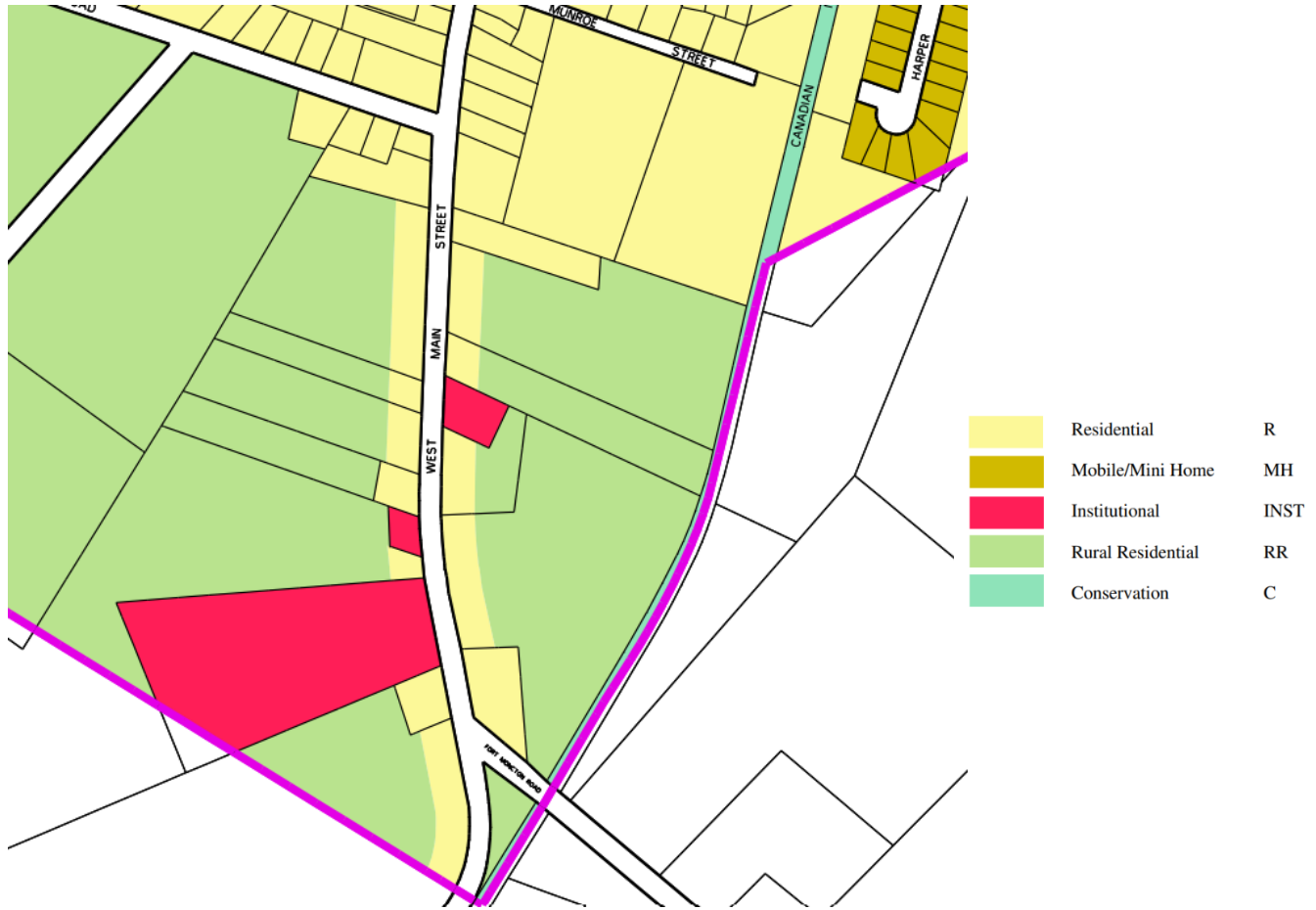


Legend

-  PID: 70105275 Rezone from Institutional to Residential
-  Portion of PID: 00791400 Rezone from Residential & Rural Residential to Institutional



Zoning Map / Carte de Zonage



Aerial Map / Carte Aérienne



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

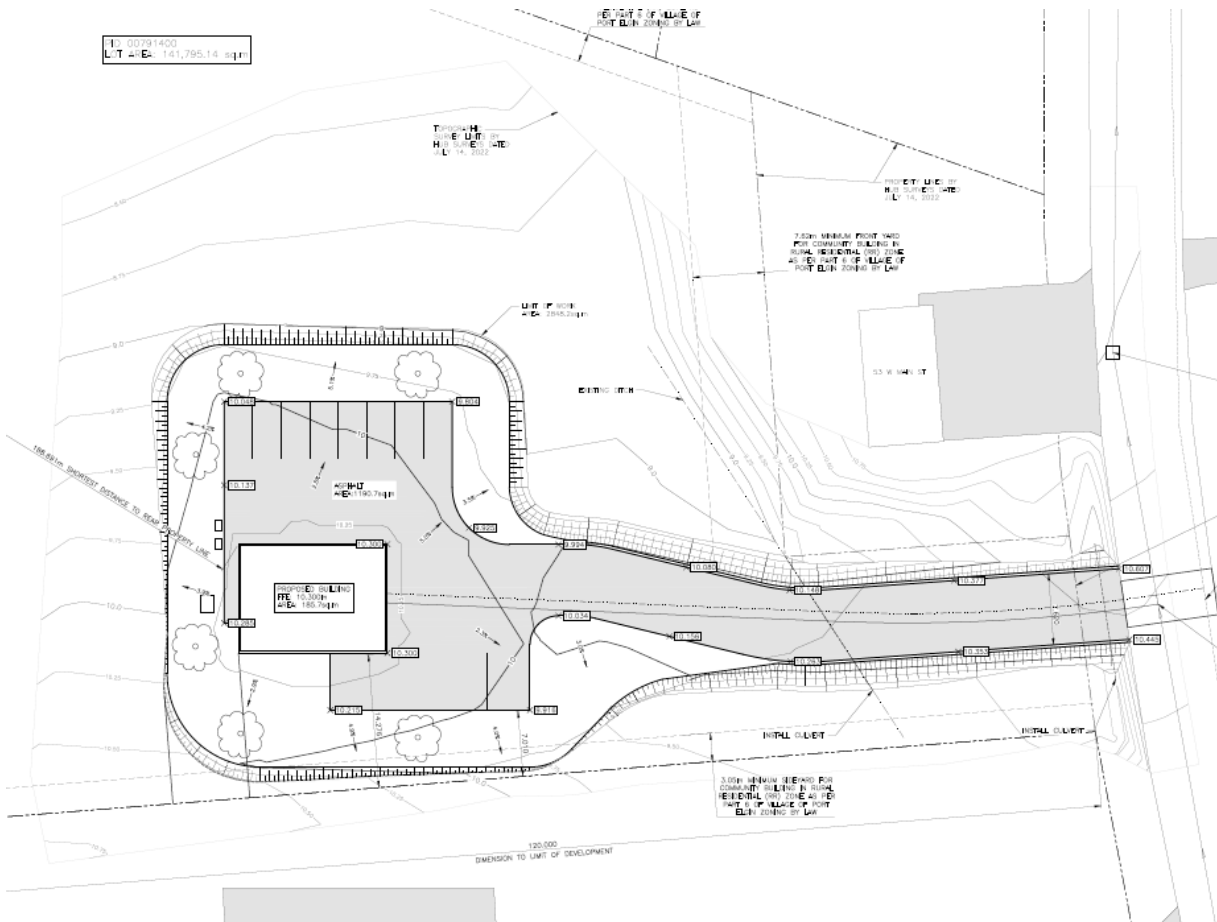
Shediac
 815A rue Bombardier Street
 Route 15, Exit/sortie 37
 Shediac, NB E4P 1H9
 Tel/tél : 506-533-3637

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

Aerial Map 2 / Carte Aérienne 2



Site Plan / Plan de Localisation



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

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

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

Site Photos (date)



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

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

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

Moncton

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

Shediac

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

Sackville

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