

**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:** Rural Plan Amendment / Modification au Plan rural

**File Number/ Numéro du fichier :** 22-1541

**From / De :**



Phil Robichaud

**Reviewed by / Révisé par**



Kirk Brewer

Planner / Urbaniste

**General Information / Information générale**

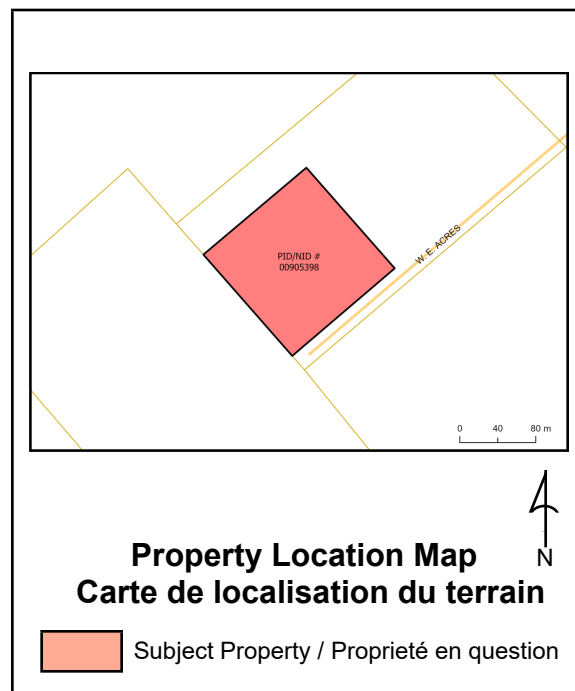
**Applicant / Requéant :**

James Leblanc

**Landowner / Propriétaire :**

**Proposal / Demande :**

Rural Plan amendment to allow vehicle reparation in the Industrial Zone / *Modification au Plan rural pour permettre un garage de réparation d'automobiles dans la zone Industrie*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 00905398

**Lot Size / Grandeur du lot:**

**Location / Endroit :**

81 RUE W E ACRES ST , Communauté Rurale Beaubassin-Est

**Current Use / Usage présent :**

Industrial / *Industriel*

**Zoning / Zonage :**

I

**Future Land Use / Usage futur :**

**Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :**

Vacant or industrial / Vacant or industrial

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

None

**Access-Egress / Accès-Sortie :**

rue W E Acres Street

**Policies / Politiques**

D) Industrial uses / Usages industriels

The community's policy is to stimulate industrial uses that are linked to traditional sectors as well as those of non-traditional sectors. / *La communauté a pour principe de stimuler les usages industriels qui sont liés aux secteurs traditionnels ainsi que ceux des secteurs non traditionnels*

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

It is proposed to encourage industrial uses to expand without affecting the quality of life of residents. / *Il est proposé d'encourager les usages industriels à prendre de l'expansion sans pour autant porter atteinte à la qualité de vie des résidents.*

It is proposed that new industrial uses be strategically located to meet the objectives of the rural plan and minimize land use conflicts. / *Il est proposé que les nouveaux usages industriels soient localisés stratégiquement afin de rencontrer les objectifs du plan rural et minimiser les conflits d'utilisation du sol*

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

Zone I – Industrial / *Zone I – Industrie*

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

a) one of the following main uses: / *a) d'un des usages principaux suivants:*

- i. a warehouse, / *i. un entrepôt,*
- ii. a wholesale establishment, / *ii. un établissement de vente en gros,*
- iii. an assembly plant, / *iii. un établissement de montage,*
- iv. a manufacturing facility, / *iv. un établissement de fabrication,*
- v. a processing establishment. / *v. un établissement de transformation.*

### **Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes**

Staff has internally discussed this file / *Le personnel a discuté ce dossier à l'interne.*

### **Discussion**

#### **Description of the request: / Description de la demande :**

T & J Oil LTD / W.E. Acres Crabmeal LTD is a company that uses seafood waste to make fertilizer. It is a seasonal industry. They do not operate year round. On the property they have several buildings which are used for warehouse, office and garage for repairing trucks. Owners repair their own trucks in the garage. The applicant now wishes to open a public garage on this property. They seek to do motor vehicle repair and inspections, but with a focus on heavy vehicles, such as trucks and tractor-trailers. The province asks for a letter confirming that the zoning permits vehicle repair before permission to do the motor vehicle inspection is given. The existing property zoning, Industry (I), does not allow vehicle repair. / *T & J Oil LTD / W.E. Acres Crabmeal LTD est une entreprise qui utilise des déchets de fruits de mer pour faire de l'engrais. C'est une industrie saisonnière. Ils n'opèrent pas toute l'année. Sur la propriété, ils ont plusieurs bâtiments qui sont utilisés pour l'entrepôt, un office et un garage pour réparer des camions. Les propriétaires réparent leurs propres camions dans le garage. Le requérant souhaite maintenant d'ouvrir un garage public sur cette propriété. Ils cherchent à faire la réparation et des inspections des véhicules à moteur, mais avec une concentration sur des véhicules lourds, tels que des camions et des semi-remorques. La province demande pour une lettre confirmant que le zonage permet la réparation de véhicule avant qu'une permission pour faire l'inspection de véhicule à moteur soit donnée. Le zonage de la propriété existant, Industrie (I), ne permet pas la réparation de véhicule.*

The applicant's request is to allow vehicle repairs on this property. Council was presented with two options. The first option is to change the zoning of the property to an area that allows vehicle repair. The second option is to modify the Rural Plan to allow vehicle repair in the Industry (I) zone. The council chose the second option. The second option would not only allow applicants to operate a vehicle repair establishment, but would allow all other properties already zoned Industry (I) as well. / *La demande du requérant est de permettre la réparation de véhicule sur cette propriété. Le conseil a été présenté deux*

options. La première option est de changer le zonage de la propriété à une zone qui permet la réparation de véhicule. La deuxième option est de modifier le Plan rural pour permettre la réparation de véhicule dans la zone Industrie (I). Le conseil a choisi la deuxième option. La deuxième option permettrait non seulement aux requérants à opérer un établissement de réparation de véhicules, mais permettrait toutes les autres propriétés déjà zonées Industrie (I) également.

**Description of the project and the property: / Description du projet et de la propriété :**

The property is on W.E. Acres Street which is a private access owned by the applicant. This area of the community is remote from urbanized areas. In the surroundings, there are large vacant properties or with industrial uses. To the northwest is a commercial wind turbine. To the northeast is a warehouse for waste and oil collection trucks. There is also a communications tower to the northeast. The surrounding zoning is Industry (I) and Resource Development. This sector of the community stands out as a place with industrial uses already established and far from dwellings. / La propriété se trouve sur la rue W.E. Acres qui est un accès privé appartenant au requérant. Cette région de la communauté est éloignée des endroits urbanisés. Dans les environs, on y trouve de grandes propriétés vacantes ou avec des usages industriels. Au nord-ouest se trouve une éolienne commerciale. Au Nord-est se trouve un entrepôt pour des camions de ramassage de déchets et d'huile. Il y a également une tour de communication au Nord-est. Le zonage environ est Industrie (I) et Développement des ressources. Ce secteur de la communauté se démarque comme un endroit avec des usages industriels déjà établi et éloigné des habitations.

**Discussion relating to the Rural Plan and the repair of vehicles: / Discussion relatant le Plan rural et la réparation de véhicules :**

In the Rural Plan of the Rural Community of Beaubassin-est, four areas allow vehicle repair: / Dans le Plan rural de la Communauté rurale de Beaubassin-est, quatre zones permettent la réparation de véhicule :

Rural Residential (RR): Vehicle repair establishments are permitted as a home-based business. This means that they are permitted if they are secondary to residential use, if they are operated by the owner only, and if they have a maximum area of 112 m<sup>2</sup> (1200 ft<sup>2</sup>). / Résidentielle rurale (RR) : Les établissements de réparation de véhicule sont permis comme activité professionnelle à domicile. Cela veut dire qu'ils sont permis s'ils sont secondaires à l'usage résidentiel, s'ils sont opérés par le propriétaire seulement, et s'ils ont une superficie maximum de 112 m<sup>2</sup> (1200 pi<sup>2</sup>).

Community Center (CC): Vehicle repair establishments are permitted as a primary use. / Centre communautaire (CC) : Les établissements de réparation de véhicule sont permis comme usage principal.

Commerce général (CG) : Les établissements de réparation de véhicule sont permis comme usage principal.

General Commercial (CG): Vehicle repair establishments are permitted as a primary use. / Développement des ressources (DR) : Les établissements de réparation de véhicule sont permis comme activité

*professionnelle à domicile. (identique à la zone RR)*

The Industry (I) zone does not allow vehicle repair establishments, but allows several other uses that can have significant impacts on nearby properties, such as an assembly establishment, a manufacturing establishment, or a processing establishment. / *La zone Industrie (I) ne permet pas les établissements de réparation de véhicule, mais permet plusieurs autres usages qui peuvent avoir des impacts importants sur les propriétés avoisinantes, telles qu'un établissement de montage, un établissement de fabrication ou un établissement de transformation.*

The request to allow a public garage does not seem to cause any conflict with neighboring properties and seems to fit well in this sector of the community. The applicant was already carrying out repairs on the property. The impacts of a public garage on this property are expected to be minor. The Rural Plan already allows vehicle repair establishments in areas that are more frequent than the Industry (I) area. Staff sees no conflict with adding this use to the industrial area of the community. / *La demande pour permettre un garage public ne semble pas causer de conflit avec les propriétés avoisinantes et semble bien s'encadrer dans ce secteur de la communauté. Le requérant effectuait déjà des réparations sur la propriété. Les impacts d'un garage public sur cette propriété devraient être mineurs. Le Plan rural permet déjà des établissements de réparation de véhicules dans des zones qui sont plus fréquentes que la zone Industrie (I). Le personnel ne voit pas de conflit d'ajouter cet usage dans la zone industrielle de la communauté.*

### **Legal Authority / Autorité légale**

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

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 respectfully recommends that the South East Planning Review and Adjustment Committee recommend to the Council of the Rural Community of Beaubassin-est to adopt By-Law 09-1III which aims to to amend the Rural Plan to allow vehicle reparation in the I Zone. / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud-est recommande au Conseil de la Communauté rurale de Beaubassin-est d'adopter l'arrêté 09-1III qui a comme but de modifier le Plan rural afin de permettre la réparation de véhicule dans la zone I.*

**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.*

81 rue W E Acres Street (PID/NID 00905398)  
 Communauté rurale de Beaubassin-est  
 Date: 8/4/2022



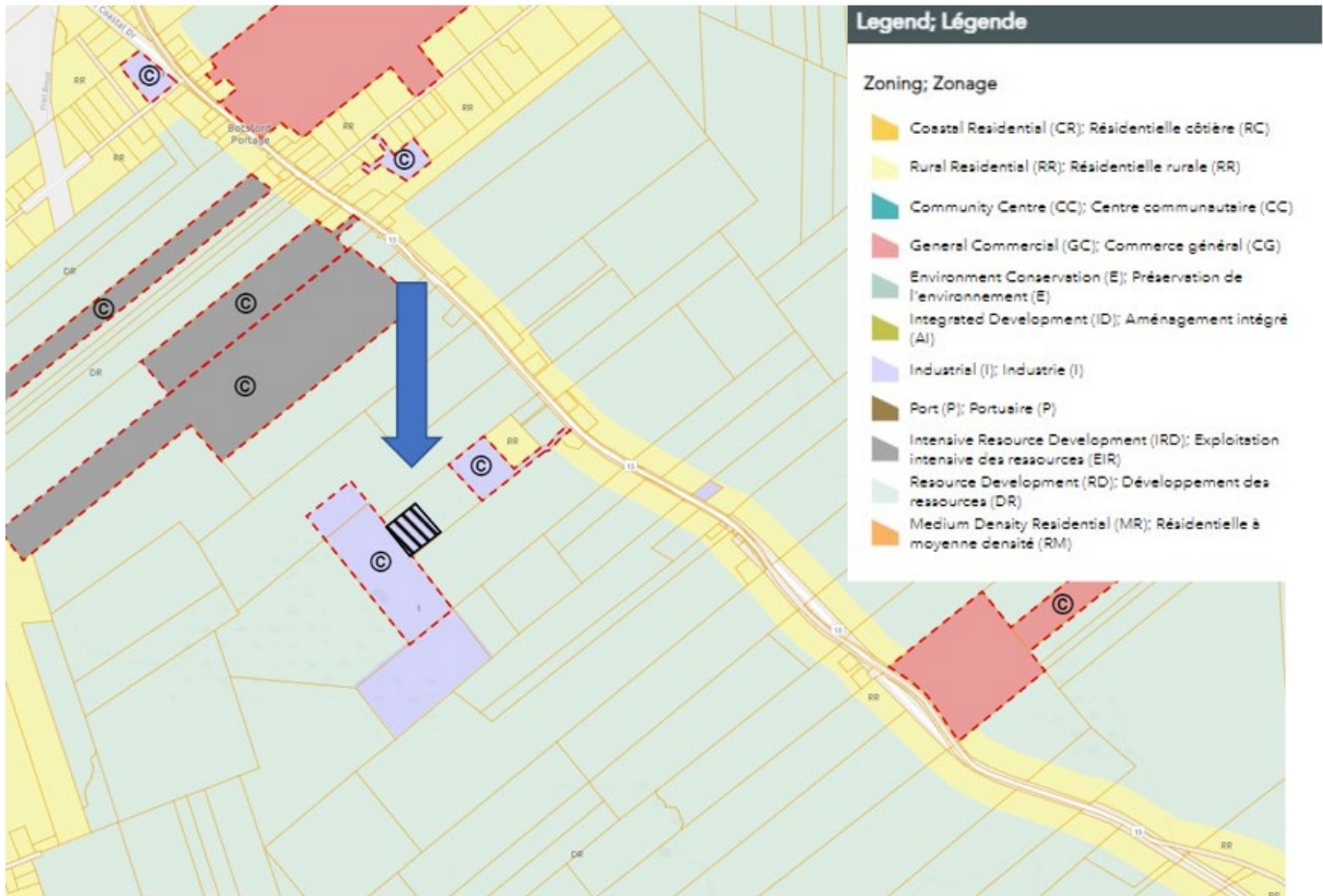
**Main Office**  
 1234 rue Main Street  
 2<sup>nd</sup> Floor, Unit/unité 200  
 Moncton, NB E1C 1H7  
 Tel/tél : 506-382-5386

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

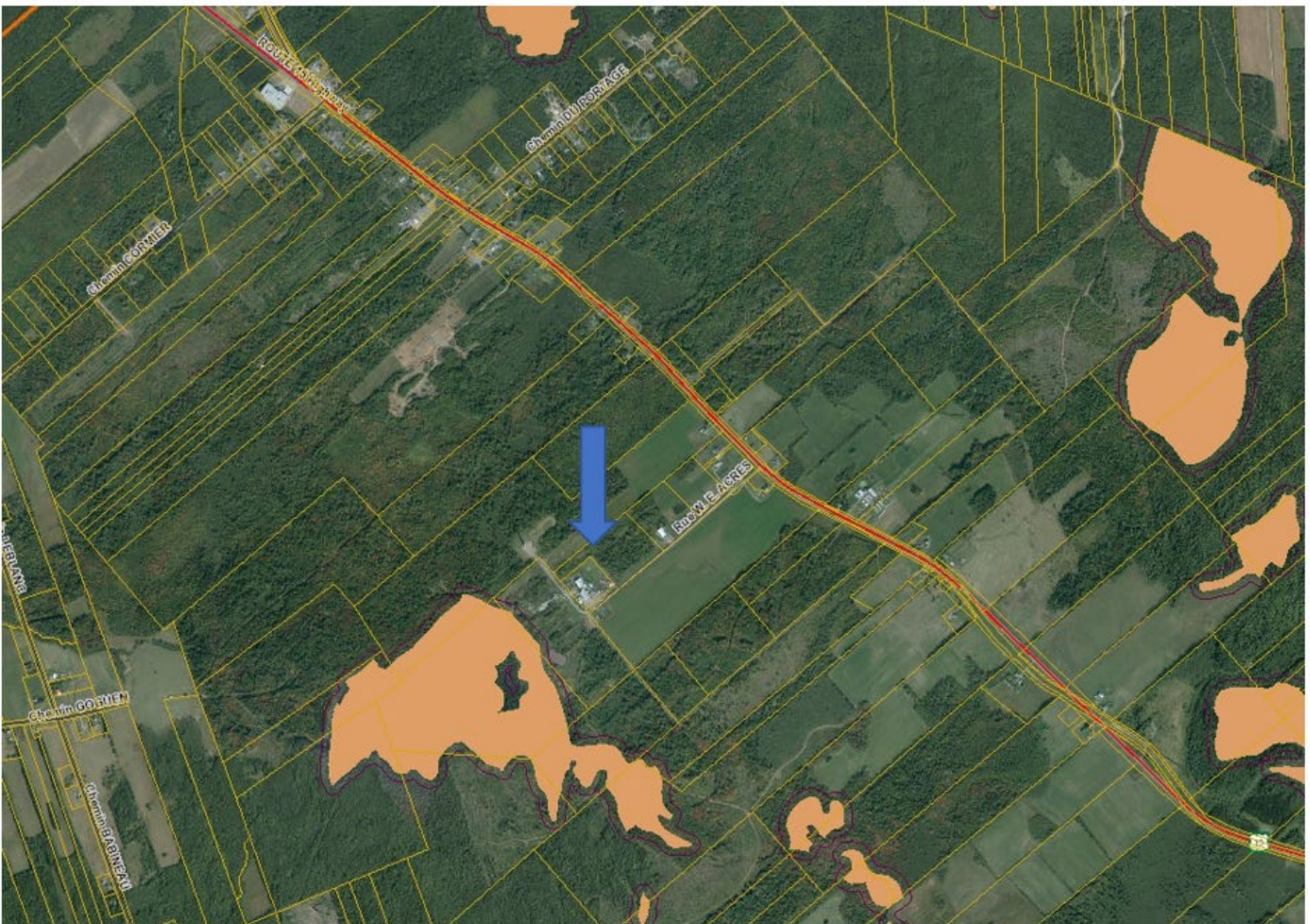
**Tantramar Office**  
 112 rue Main Street  
 Unit/unité C  
 Sackville, NB E4L 0C3  
 Tel/tél : 506-364-4701

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

### Carte de zonage



### Carte aérienne





**Main Office**  
 1234 rue Main Street  
 2<sup>nd</sup> 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

**ARRÊTÉ 09-1III**

**Établi en vertu de la LOI SUR L'URBANISME**

**Arrêté modifiant l'arrêté 09-1, intitulé « Plan rural de la Communauté rurale Beaubassin-est »**

**En vertu des pouvoirs que lui confère l'article 44 de la Loi sur l'urbanisme, le conseil de la Communauté rurale Beaubassin-est, dûment réuni, adopte ce qui suit :**

L'arrêté 09-1 intitulé « Arrêté adoptant le plan rural de la Communauté rurale Beaubassin-est » modifié par la suite :

- 1) L'article 6.1(a) a), étant la liste des usages permis dans la zone I- Industrie est modifiée en ajoutant l'usage suivant : « vi. *un garage de réparation d'automobiles et/ou un atelier de réparation de véhicules lourds* »

PREMIÈRE LECTURE PAR TITRE :

\_\_\_\_\_   
Date

DEUXIÈME LECTURE PAR TITRE :

\_\_\_\_\_   
Date

LECTURE INTÉGRALE :

\_\_\_\_\_   
Date

TROISIÈME LECTURE PAR TITRE ET ADOPTION :

\_\_\_\_\_   
Date

\_\_\_\_\_  
Mme. Louise Landry, Mairesse

\_\_\_\_\_  
M. Yves M. Leger, Directeur général/Greffier