

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, November 23, 2022 / Le mercredi 23 novembre, 2022

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

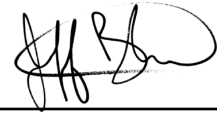
File number / Numéro du fichier 22-2146

From / De :



Phil Robichaud
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau
Development Officer / Agent
d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

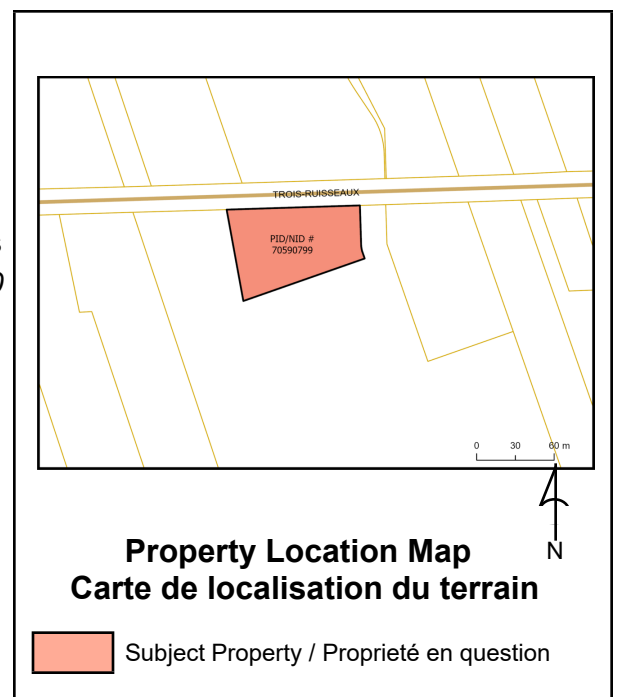
Donald Arsenault

Landowner / Propriétaire :

Donald Arsenault

Proposal / Demande :

Reduce minimum setback from 250 meters to 2.5 meters for an abattoir. / Réduire la marge de retrait minimum de 250 mètres à 2,5 mètres pour un abattoir.



Site Information / Information du site

PID / NID: 70590799

Lot Size / Grandeur du lot: 4556 m²

Location / Endroit :

Trois Ruisseaux Road, Communaute Rurale Beaubassin-Est

Current Use / Usage présent :

Single-family dwelling and slaughterhouse / *Habitation unifamiliale et abattoir*

Zoning / Zonage :

IRD ZONE - INTENSIVE RESOURCE DEVELOPMENT / *ZONE EIR – EXPLOITATION*

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding uses: single-family dwellings, stable and vacant lots. / *Usages des environs : habitations unifamiliales, écurie et terrains vacants.*

Surrounding zoning: / *Zonage des environs :* Rural Residential (RR)/ *Résidentielle rurale (RR)*, General Commercial (GC)/*Commerce général (CG)*, Resource Development (RD)/*Développement des ressources (DR)*

Municipal Servicing / Services municipaux:

No public service. Wastewater septic field and wells. / *Aucun service public. Champ d'épuration des*

Access-Egress / Accès/Sortie :

chemin Trois-Ruisseaux Road

Policies / Politiques

Plan rural de la Communauté rurale Beaubassin-est

The policies of the Rural Plan do not refer directly to abattoirs, but do mention promoting primary and secondary activities related to agriculture, without harming the quality of life of citizens and without harming the environment. There can be many impacts and constraints associated with an abattoir, such as product health and safety, waste disposal, and odor control. Product safety and disposal are controlled by Provincial Licenses. The abattoir already has provincial approval with the Department of Health. / *Les principes du Plan rural ne font pas référence directement aux abattoirs, mais mentionnent de promouvoir les activités primaire et secondaire liées à l'agriculture, sans nuire à la qualité de vie des citoyens et sans nuire à l'environnement. Il peut y avoir plusieurs impacts et contraintes liées à un abattoir, tels que la santé et sécurité du produit, l'élimination des déchets et le contrôle des odeurs. La sécurité du produit et l'élimination sont contrôlées par des Licences provinciales. L'abattoir a déjà une approbation provinciale avec le ministère de Santé.*

This request relates to an existing abattoir that wishes to make an extension for the safety of employees. The intention of the expansion is not to increase the scale of the operation. The expansion is not expected to increase the impact on the neighborhood. / *Cette demande est concernant un abattoir existant qui désire faire un agrandissement pour la sécurité des employés. L'intention de l'agrandissement n'est pas d'augmenter l'envergure de l'opération. L'agrandissement ne devrait pas augmenter l'impact sur le voisinage.*

K) Agricultural-forestry and fishing uses / K) Usages agricoles-sylvicoles et de pêche

Policies / Principe

It is the policy of the community to maintain and promote primary and secondary activities related to agriculture, forestry and fishing, in a manner that is compatible with the other objectives and the proposals set out. / *La communauté a pour principe de maintenir et de promouvoir les activités primaires et secondaires liées à l'agriculture, à la sylviculture et à la pêche, d'une manière qui soit compatible avec les autres objectifs et les propositions énoncées.*

Proposals / Propositions

It is proposed to work closely with farmers, fishermen and forest industry workers to ensure sufficient space for this type of activity without harming the quality of life or the environment. / *Il est proposé de travailler étroitement avec les agriculteurs, les pêcheurs et les ouvriers de l'industrie forestière afin d'assurer suffisamment d'espace pour ce type d'activité sans nuire à la qualité de vie ou à l'environnement.*

It is proposed to adequately supervise agricultural activities in order to promote local productivity and the diversification of operations without compromising the quality of life of residents. / *Il est proposé d'encadrer adéquatement les activités agricoles afin de favoriser la productivité locale et la diversification des opérations sans porter atteinte à la qualité de vie des résidents.*

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

Plan rural de la Communauté rurale Beaubassin-est

INTENSIVE DES RESSOURCES

8.2 (1) Land, buildings or structures may only be used for the purposes / *8.2(1) Les terrains, bâtiments ou constructions ne peuvent servir qu'aux fins*

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

i. intensive agricultural activity and / or an industrial slaughterhouse subject to paragraphs 2 and 3, / i. une activité agricole intensive et/ou un abattoir industriel sous réserve des paragraphes 2 et 3,

ii. a silvicultural activity, / ii. une activité sylvicole,

iii. a kennel subject to section 10.26, / iii. un chenil sous réserve de l'article 10.26,

iv. a resource extraction activity that includes sand, gravel, clay, peat or any other material for development purposes or for the sale or other commercial use of the extracted material subject to the paragraphs 4 and 5. / iv. une activité d'extraction des ressources qui comprend le sable, le gravier, l'argile, la tourbe ou de tout autre matériau à des fins d'aménagement ou en vue de la vente ou de tout autre usage commercial du matériau extrait sous réserve des paragraphes 4 et 5.

b) one or more buildings, structures or uses accessory to the main use of the land, building or structure, if this article allows this main use. / *b) d'un ou plusieurs bâtiments, constructions ou usages accessoires à l'usage principal du terrain, du bâtiment ou de la construction, si le présent article permet cet usage principal.*

8.2 (2) A slaughterhouse, chicken coop and manure storage site for temporary and / or permanent storage or composting shall be located at least 100 meters from the property lines and at least 150 meters from a yard. / *8.2(2) Un abattoir, un poulailler et un site d'entreposage de fumier pour entreposage temporaire et/ou permanent ou compostage doit être situé à au moins 100 mètres des limites de la propriété et à au moins 150 mètres d'un cours d'eau.*

8.2 (3) Industrial slaughterhouses and pigsties with 100 or more pigs must be located at least 250 meters from the property line and from a watercourse. / *8.2(3) Les abattoirs industriels et les porcheries de 100 porcs ou plus doivent être situés à au moins 250 mètres des limites de la propriété et d'un cours d'eau.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

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

Discussion

A request was received to divide an existing property where there is both a single-unit dwelling and an abattoir. The proponent and property owners currently live in the dwelling and operate the abattoir. / *Une demande a été reçue pour diviser une propriété existante où il y a à la fois une habitation unifamiliale et un abattoir. Le promoteur et les propriétaires habitent actuellement l'habitation et travail à l'abattoir.*

A portion of this property was subject to a rezoning in 2021 to allow a small expansion to the existing abattoir. It was formerly zoned Rural Residential. The abattoir was operating as an existing non-conforming use. The council had accepted the rezoning and made the abattoir legal on the property. / *Une partie de cette propriété a fait l'objet d'un rezonage en 2021 pour permettre un petit agrandissement de l'abattoir existant. Il était autrefois zoné résidentiel rural. L'abattoir fonctionnait comme un usage existant non-conforme. Le conseil avait accepté le rezonage et légalisé l'abattoir sur la propriété.*

The proposal now is to divide the abattoir and the single-unit dwelling on each of their respective properties. This is being done by creating a new property line between both buildings. The setback from the existing abattoir to the new proposed property line is 2.5 meters. The required setback is 250 meters from the abattoir. / *Il est maintenant proposé de diviser l'abattoir et la maison unifamiliale sur chacune de leurs propriétés respectives. Cela se fait en créant une nouvelle ligne de propriété entre les deux bâtiments. Le retrait entre l'abattoir existant et la nouvelle ligne de propriété proposée est de 2,5 mètres. La marge de recul*

requis est de 250 mètres de l'abattoir.

A variance was requested to reduce the setback from the abattoir from 250 meters to 2.5 meters. / *Une dérogation a été demandée pour réduire la marge de recul de l'abattoir de 250 mètres à 2,5 mètres.*

When evaluating a variance, the Planning Review and Adjustment committee has to determine if the variance is following the general intent of the Rural Plan, if the variance is reasonable, and if the variance is good for the development of the property. / *Lors de l'évaluation d'une dérogation, le comité révision de la planification doit déterminer si la dérogation est conforme à l'intention générale du plan rural, s'il est raisonnable et s'il est bon pour le développement de la propriété.*

The proposed property line is between the dwelling and the abattoir. The surveyor is showing that both property currently has their septic system. The property line is proposed in a way to ensure both septic systems remain on their respective properties. If the property line was pushed further away from the abattoir, it would encroach over the septic system for the dwelling. / *La limite de propriété proposée se situe entre l'habitation et l'abattoir. L'arpenteur montre que les deux propriétés ont actuellement leur système septique. La limite de propriété est proposée de manière à garantir que les deux systèmes septiques restent sur leurs propriétés respectives. Si la limite de propriété était éloignée de l'abattoir, elle empiéterait sur la fosse septique de l'habitation.*

The minimum 250 meters setback requirements ensure that new abattoirs respect ample distances from neighboring properties. Abattoirs could have significant nuisances on neighboring properties. In the case of a new abattoir, it would be appropriate for the minimum distance to be respected. / *Les exigences minimales de retrait de 250 mètres assurent que les nouveaux abattoirs respectent des distances suffisantes par rapport aux propriétés voisines. Les abattoirs pourraient avoir des nuisances importantes sur les propriétés voisines. Dans le cas d'un nouvel abattoir, il conviendrait que la distance minimale soit respectée.*

In this scenario, the variance and subdivision are not changing the built environment but just allowing different ownership between the abattoir and the dwelling. The result of this variance doesn't allow any expansion or increase in the abattoir. It is currently impossible for the proponent to meet any of the setbacks. The width of the whole property is not even 250 meters. / *Dans ce scénario, la dérogation et le lotissement ne modifient pas le cadre bâti, mais permettent simplement des propriétaires différents entre l'abattoir et l'habitation. Le résultat de cet dérogation ne permet aucune extension ou augmentation de l'abattoir. Il est actuellement impossible pour le promoteur de respecter les marge de retraits. La largeur de toute la propriété n'est même pas de 250 mètres.*

Both lots are respecting minimum lot size requirements. / *Les deux lots respectent les exigences minimales de taille de lot.*

To conclude, the variance is quite significant at only 1% of the require setback, but staff recognizes that the abattoir is existing and the result of this variance is not changing the built environment or the current operation of the abattoir. Staff is under the opinion that the variance is reasonable, and because it's not further compromising the existing situation, is it not rendering the original intent of the setback nul. / *Pour conclure, la dérogation est assez important à seulement 1 % du retrait requis, mais le personnel reconnaît que l'abattoir existe et que le résultat de cette dérogation ne change pas le cadre bâti ou le fonctionnement actuel de l'abattoir. Le personnel est d'avis que ;a dérogation est raisonnable, et parce qu'il ne compromet pas davantage la situation existante, ne rend-il pas l'intention initiale du règlement nulle.*

Public Notice / Avis public

Public Notice has been circulated to neighbouring landowners within 60 m of the property on November 9, 2022. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires fonciers à l'intérieur de 60 de la propriété le 9 novembre 2022.*

Legal Authority / Autorité légale

Loi sur l'urbanisme 2017 / *Community Planning Act 2017*

Prise de l'arrêté de zonage / *Making of zoning by-law*

53(2) Pour plus de certitude et sans que soit limitée la portée du paragraphe (1), l'arrêté de zonage répartit la municipalité en zones, prescrit les fins auxquelles les terrains, les bâtiments et les constructions dans une zone peuvent être affectés et interdit toute autre affectation des terrains, des bâtiments et des constructions et peut : / *53(2) For greater certainty and without limiting subsection (1), a zoning by-law shall divide the municipality into zones, prescribe the purposes for which land, buildings and structures in a zone may be used and prohibit the use of land, buildings and structures for any other purpose, and may*

a) réglementer pour toute zone : / *(a) with respect to a zone, regulate*

(v) l'implantation, l'emplacement et la disposition des bâtiments et des constructions, y compris leur édification en retrait des alignements de rues et des autres lieux publics ainsi que des rivières, des ruisseaux et des autres plans d'eau, / *(v) the placement, location and arrangement of buildings and structures, including their setting back from the boundaries of streets and other public areas, and from rivers, streams or other bodies of water,*

Déroptions à l'arrêté de zonage / *Variances from zoning by-law*

55(1) Sous réserve des modalités et des conditions qu'il juge indiquées, le comité consultatif ou la commission de services régionaux peut autoriser : / *55(1) Subject to the terms and conditions it considers fit, the advisory committee or regional service commission may permit*

b) soit toute dérogation raisonnable aux prescriptions de l'arrêté de zonage visées à l'alinéa 53(2)a qu'il estime souhaitable pour l'aménagement d'une parcelle de terrain, d'un bâtiment ou d'une construction et qui est compatible avec l'objectif général de l'arrêté ainsi qu'avec tout plan adopté en vertu de la présente loi et touchant l'aménagement. / *(b) a reasonable variance from the requirements referred to in paragraph 53(2)(a) of a zoning by-law if it is of the opinion that the variance is desirable for the development of a parcel of land or a building or structure and is in keeping with the general intent of the by-law and any plan under this Act affecting the development.*

Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends the Southeast Planning Review and Adjustment Committee approves the variance to reduce the minimum setback for an abattoir from 250 meters to 2.5 meters. / *Le personnel recommande respectueusement que le comité d'examen et d'ajustement de la planification du sud-est approuve la dérogation visant à réduire la marge de retrait minimum de 250 mètres à 2,5 mètres.*

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.

301 Chemin Trois-Ruisseaux Road (PID/NID 70590799)

Beaubassin-Est

Date: 2022-10-28



Main Office

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

Beaubassin Office

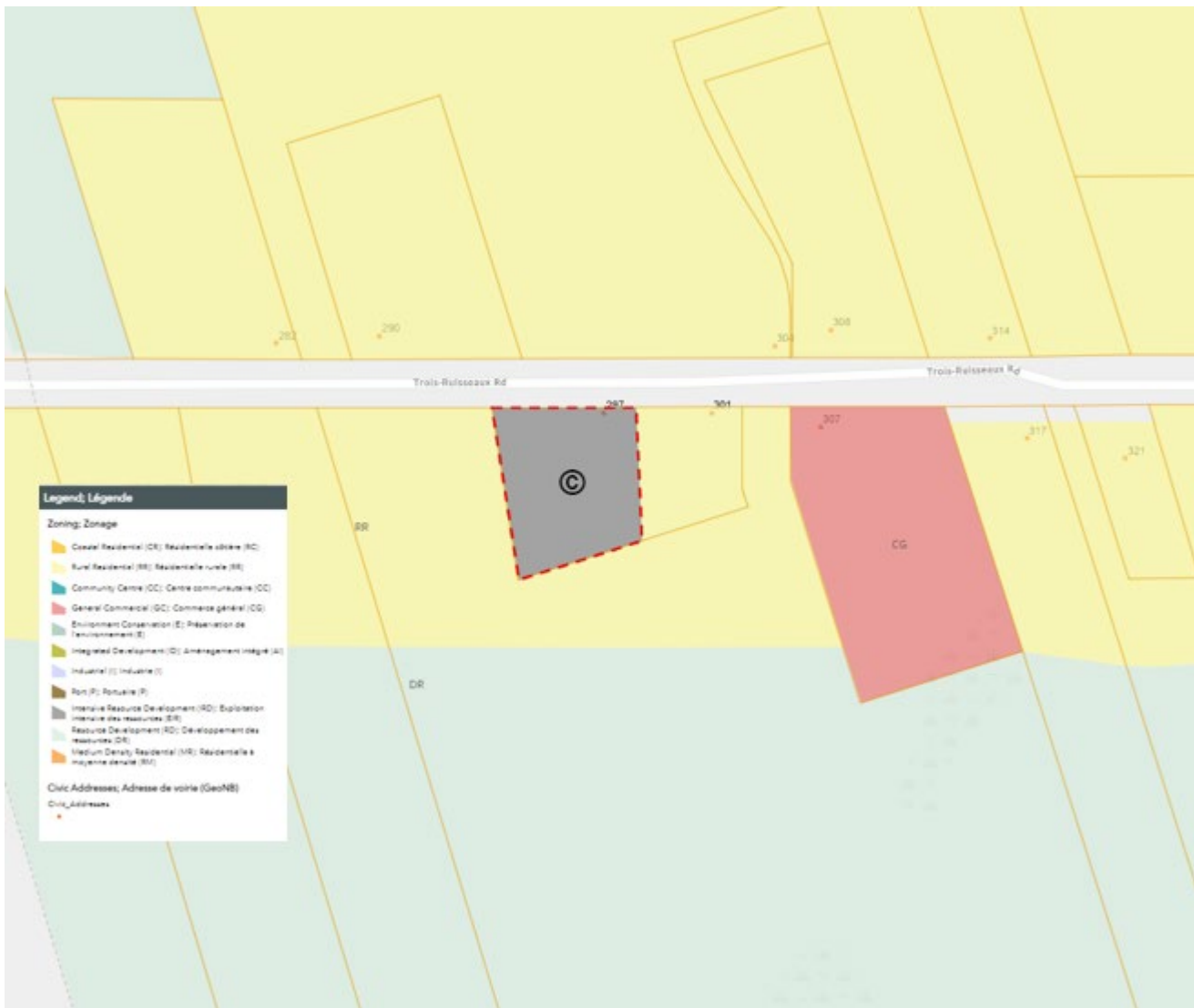
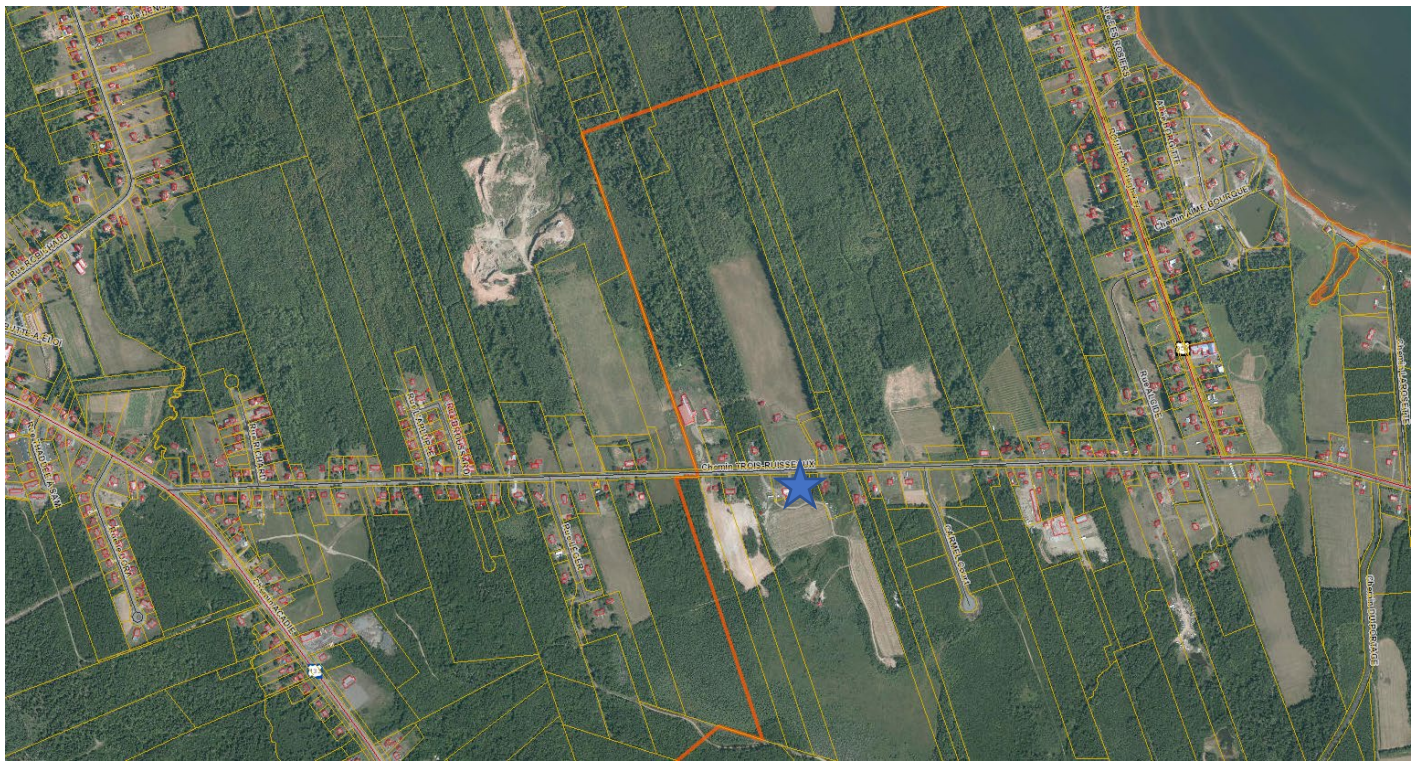
815A rue Bombardier Street
Route 15, Exit/sortie 37
Shediac, NB E4P 1H9
Tel/tél : 506-533-3637

Tantramar Office

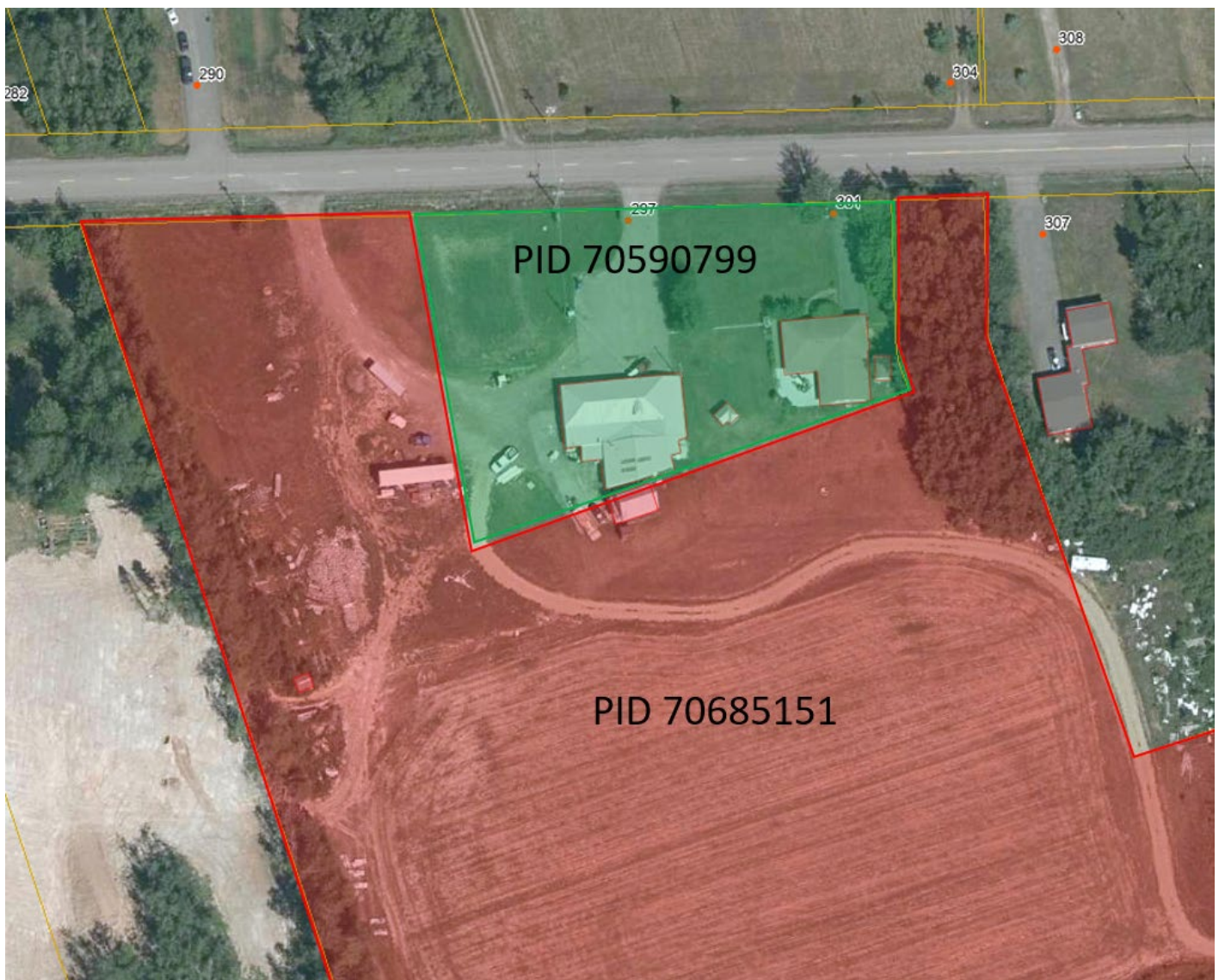
112 rue Main Street
Unit/unité C
Sackville, NB E4L 0C3
Tel/tél : 506-364-4701

Riverview Office

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



01 Chem. Trois Ruisseaux
Trois-Ruisseaux, New Brunswick
Google
Street View - Aug 2013



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

