

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

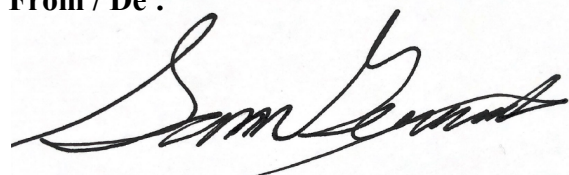
/

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Request to rezone the subject property to allow a vehicle repair and inspection shop.

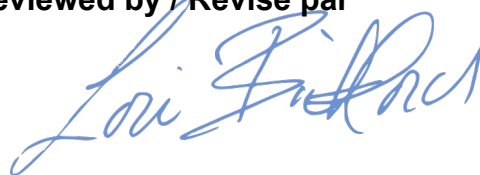
File Number/ Numéro du fichier : 24-1472

From / De :



Sam Gerrand
Development Officer / Agent d'aménagement

Reviewed by / Révisé par



Lori Bickford
Planning Manager/Planner / Gestionnaire de

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

same

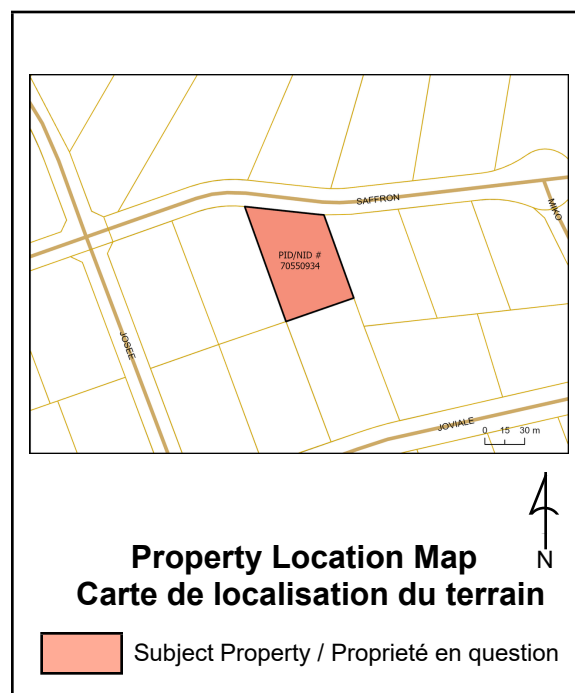
Landowner / Propriétaire :

Marc Bastarache

Proposal / Demande :

Request to rezone the subject property from the Residential (R) zone to the Rural Area (RA) zone to allow a vehicle repair and inspection shop as a home industry use. /

Demande de rezonage de la propriété en question de la zone résidentielle (R) à la zone rurale (RA) afin de permettre l'établissement d'un atelier de réparation et d'inspection comme usage industriel à domicile.



Site Information / Information du site

PID / NID: 70550934

Lot Size / Grandeur du lot: 0.428 ha

Location / Endroit :

153 Saffron Drive, Rural Community of Maple Hills / Communauté rurale de Maples Hills

Current Use / Usage présent :

Residential / Résidentiel

Zoning / Zonage :

Residential (R) / *Résidentiel (R)*

Future Land Use / Usage futur :

Residential / *Résidentiel*

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Residential single dwelling units in a residential node (Residential Zone) / *Résidentiel, habitations unifamiliales dans un nœud résidentiel (zone résidentielle)*

Municipal Servicing / Services municipaux:

No municipal services are available / *Aucun service municipal disponible*

Access-Egress / Accès-Sortie :

Saffron Drive / *promenade Saffron*

Policies / Politiques**Residential Development/ Développement résidentiel**

3.1

b) It is a policy to recognize established residential nodes and zone them as Residential (R) / *Il est établi comme principe de reconnaître les nœuds résidentiels établis et d'en faire des zones résidentielles (R)*

h) It is a policy to encourage residential developments to locate away from resource-based uses including agriculture in order to limit potential conflicts related to noise, smell and environmental impacts. / *Il est établi comme principe d'encourager les aménagements résidentiels à s'éloigner des utilisations basées sur les ressources, y compris l'agriculture, afin de limiter les conflits potentiels liés au bruit, aux odeurs et aux impacts environnementaux.*

4.1

a) It is a policy to permit a broad range of commercial uses throughout the planning area to maximize access to local services and optimize use of existing infrastructure, subject to standards contained within the zoning provisions. / *Il est établi comme principe d'autoriser un large éventail d'usages commerciaux dans l'ensemble du secteur d'aménagement, afin de maximiser l'accès aux services locaux et d'optimiser l'utilisation des infrastructures existantes, sous réserve des normes contenues dans les dispositions sur le zonage.*

Residential Development/ Développement résidentiel

3.1

b) It is a policy to recognize established residential nodes and zone them as Residential (R) / *Il est établi comme principe de reconnaître les nœuds résidentiels établis et d'en faire des zones résidentielles (R)*

h) It is a policy to encourage residential developments to locate away from resource-based uses including agriculture in order to limit potential conflicts related to noise, smell and environmental impacts. / *Il est établi comme principe d'encourager les aménagements résidentiels à s'éloigner des utilisations basées sur les ressources, y compris l'agriculture, afin de limiter les conflits potentiels liés au bruit, aux odeurs et aux impacts environnementaux.*

4.1

a) It is a policy to permit a broad range of commercial uses throughout the planning area to maximize access to local services and optimize use of existing infrastructure, subject to standards contained within the zoning provisions. / *Il est établi comme principe d'autoriser un large éventail d'usages commerciaux dans l'ensemble du secteur*

d'aménagement, afin de maximiser l'accès aux services locaux et d'optimiser l'utilisation des infrastructures existantes, sous réserve des normes contenues dans les dispositions sur le zonage.

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

Definitions / Définitions

"home occupation" means a business activity carried out within a residence or accessory building that: / « *activités professionnelles à domicile* » désigne des activités commerciales effectuées dans une résidence ou un bâtiment accessoire qui :

a) is secondary to the use of the dwelling unit as a private residence, / *sont secondaires à l'utilisation du logement comme résidence privée,*

b) does not create a change to the outside appearance of the building or premises, or other visible evidence of the conduct of such home occupation other than a sign erected in accordance with the zoning provisions, / *ne modifient pas l'apparence extérieure du bâtiment ou des lieux ou ne donnent aucune indication visible de leur existence, sauf par la présence d'une enseigne érigée conformément aux règlements de zonage,*

c) does not create or become a public nuisance with respect to noise, traffic, or parking (activité professionnelle à domicile); / *ne créent pas de nuisance publique ou ne deviennent pas une nuisance publique par rapport au bruit, à la circulation ou au stationnement. (home occupation);*

"home-based business" means a home occupation that takes place entirely within a dwelling (*entreprise à domicile*) / « *entreprise à domicile* » désigne une activité professionnelle se déroulant entièrement dans une habitation (*home business*);

"home industry" means a home occupation that takes place in an accessory building (*industrie à domicile*); / « *industrie à domicile* » désigne une activité professionnelle se déroulant dans un bâtiment accessoire (*home industry*);

3.11.2 Home-based Businesses / 3.11.2 Entreprise à domicile

a) Home based businesses shall occupy no more than 25 percent of the gross floor area of the dwelling unit while maintaining the minimum dwelling floor area as per the National Building Code; / *Une entreprise à domicile ne peut pas occuper plus de 25 % de l'aire brute de plancher d'une habitation et doit être conforme à l'aire de plancher minimale d'une habitation conformément au Code national du bâtiment.*

3.11.3 Home Industries/ Industrie à domicile

a) Home industries may occupy the entirety of an accessory building provided the accessory building: / a) *Une industrie à domicile peut occuper la totalité d'un bâtiment accessoire, pourvu qu'elle :*

i. is not located in the required front yard setback; / *ne soit pas située à l'intérieur de la distance de retrait de la cour avant qui est requise;*

ii. is set back at least 10 metres from the property line; / *soit située à au moins 10 mètres de la limite de lot;*

iii. is a maximum 160 square metres in area. / *ait une superficie maximale de 160 mètres carrés.*

b) A vehicle repair shop may be considered a home industry provided that vehicle fluids be stored and disposed of in compliance with all provincial regulations. / *Un atelier de réparation de véhicules peut être considéré comme une industrie à domicile, à condition que les fluides des véhicules soient stockés et éliminés conformément à tous les règlements provinciaux.*

Home industry uses are not permitted in the Residential zone, but are permitted in the Rural Zone. / Les usages industriels à domicile ne sont pas autorisés dans la zone résidentielle, mais ils sont autorisés dans

la zone rurale.

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Department of Transportation and Infrastructure / ministère des Transports et de l'Infrastructure

The Department of Transportation and Infrastructure were contacted and offered no comments. / *Le ministère des Transports et de l'Infrastructure a été contacté et n'a formulé aucun commentaire.*

Department of Environment and Local Government / Ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux

The Department of Environment and Local Government surface water branch were contacted and there were no wetlands or watercourses identified within the project area or concerns noted. The Department of Environment and Local Government authorizations branch noted that if there are any requirements for petroleum storage tank installations on the property the owner should verify with the Department of Environment and Local Government prior to installing such a system. / *La branche des eaux de surface du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux a été contactée, et aucun milieu humide ni cours d'eau n'a été identifié dans la zone du projet, et aucune préoccupation n'a été notée. La branche des autorisations du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux a indiqué que si des exigences relatives à l'installation de réservoirs de stockage de pétrole sur la propriété sont nécessaires, le propriétaire devrait vérifier auprès du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux avant d'installer un tel système.*

Healthy Environments Branch: Water Quality / Direction des environnements sains : Qualité de l'eau

The water quality branch was contacted and no concerns were brought forward. / *La direction de la qualité de l'eau a été contactée et aucune préoccupation n'a été exprimée.*

Environmental Assessment Branch / Direction d'étude d'impact sur l'environnement

The environmental assessment branch confirmed that an Environmental Impact Assessment is not required for this project. / *La Direction d'évaluation d'impact sur l'environnement a confirmé qu'une étude d'impact sur l'environnement n'est pas nécessaire pour ce projet.*

Municipality of Maple Hills / Municipalité de Maple Hills

No concerns were raised by municipal staff. / *Aucune préoccupation n'a été soulevée par le personnel municipal.*

Discussion

The applicant is requesting a rezoning from the Residential (R) zone to the Rural Area (RA) zone to permit the operation of a vehicle repair and inspection shop as a home industry use. In the Westmorland Albert Rural Plan, businesses are generally able to be operated within a residence or accessory building as home occupation uses. Home occupations can maximize access to local services and optimize use of existing infrastructure (Policy 4.1), however they are subject to zoning standards that limit their use in order to ensure businesses operating alongside residential uses are appropriate and compatible with residential areas. The Rural Plan distinguishes between two categories of home occupations: home-based businesses and home industry uses. Home based-business uses are conducted within the main residence, must be secondary to a residential use, and—of importance for this application—cannot include a vehicle repair or inspection shop. Home industry uses are a slightly more intensive use that are permitted within an accessory building and can include a vehicle repair inspection shop subject to some standards such as the size of the building and setbacks from property lines. In the Westmorland Albert Rural Plan, home industry uses are permitted in rural areas (zoned Rural Area; RA), while home-based businesses are permitted in more dense residential areas (zoned Residential; R). Home industry uses are not permitted in the R zone because, while they may be appropriate in rural areas, they are not considered to be compatible with the denser residential use that is encouraged in residential nodes zoned R. / *Le requérant demande un rezonage de la zone résidentielle (R) à la zone rurale (RA) afin de permettre l'exploitation d'un atelier de réparation et d'inspection de véhicules en*

tant qu'industrie à domicile. Dans le Plan rural de Westmorland-Albert, les entreprises peuvent généralement être exploitées dans une résidence ou un bâtiment accessoire à titre d'activités professionnelles à domicile. Les activités à domicile peuvent maximiser l'accès aux services locaux et optimiser l'utilisation des infrastructures existantes (principe 4.1); cependant, elles sont soumises à des normes de zonage qui en limitent l'usage afin de garantir que les entreprises fonctionnant à proximité des résidences sont appropriées et compatibles avec les zones résidentielles. Le plan rural distingue deux catégories d'activités à domicile : les entreprises à domicile et les industries à domicile. Les entreprises à domicile sont exercées dans la résidence principale, doivent être secondaires à l'usage résidentiel et, pour cette demande, ne peuvent pas inclure un atelier de réparation ou d'inspection de véhicules. Les industries à domicile sont des usages légèrement plus intensifs, permis dans un bâtiment accessoire, et peuvent inclure un atelier de réparation et d'inspection de véhicules, sous réserve de certaines normes, comme la taille du bâtiment et les marges de retrait par rapport aux limites de propriété. Selon le Plan rural de Westmorland-Albert, les industries à domicile sont permises dans les zones rurales (zonage rural : RA), tandis que les entreprises à domicile sont permises dans les zones résidentielles plus denses (zone résidentielle : R). Les industries à domicile ne sont pas permises dans la zone R, car bien qu'elles puissent être appropriées dans les zones rurales, elles ne sont pas considérées comme compatibles avec les usages résidentiels plus denses encouragés dans les nœuds résidentiels de la zone R.

The applicant purchased and moved to the property in 2013 with the intention of opening a vehicle repair and inspection shop. At this time, the property was zoned in the RA zone and a repair garage was a permitted use. In 2022, the Westmorland Albert Rural Plan was adopted and the zoning of the subject property was changed from RA to R, removing the home industry use as a permitted use. This change in the zoning is the applicant's rationale in requesting the rezoning of the property to the RA Zone. / *Le requérant a acheté et a emménagé dans la propriété en 2013 avec l'intention d'ouvrir un atelier de réparation et d'inspection de véhicules. À cette époque, la propriété était zonée RA et un garage de réparation était un usage permis. En 2022, Le Plan rural de Westmorland-Albert a été adopté, et le zonage de la propriété en question a été modifié de RA à R, supprimant l'usage d'industrie à domicile comme usage permis. Ce changement de zonage constitue la raison pour laquelle le requérant demande le rezonage de la propriété à la zone RA.*

The subject property is located along Saffron Drive and is a part of a residential subdivision designated as a residential node in the Westmorland Albert Rural Plan. The neighborhood is zoned Residential (R) and is made up almost entirely of single dwelling units. / *La propriété en question est située sur la promenade Saffron et fait partie d'un lotissement résidentiel désigné comme nœud résidentiel dans le Plan rural de Westmorland-Albert. Le quartier est zoné résidentiel (R) et est composé presque exclusivement d'habitations unifamiliales.*

The applicant proposes to operate the vehicle repair and inspection shop within an existing residential garage located on the property. Based on a site plan provided by the applicant, the building is located in the rear yard and is separated from the neighboring property by a 24 ft wide treed buffer. Five parking stalls would be provided behind an existing residential accessory building, which would effectively shelter parked vehicles from view as seen from the public road. Pending the approval of the rezoning application, the applicant would be required to obtain a building permit for the change of use of the residential garage to a commercial building. Plan 360 building inspection would work with the applicant to ensure the building meets Canada Building Code requirements which could include items such as the requirement for a mechanical ventilation system, confirmation of wastewater management (oil water separation), and any necessary structural engineering. / *Le requérant propose d'exploiter un atelier de réparation et d'inspection de véhicules dans un garage résidentiel existant situé sur la propriété. Selon un plan de site fourni par le requérant, le bâtiment est situé dans la cour arrière et est séparé de la propriété voisine par une zone tampon boisée de 24 pieds de largeur. Cinq espaces de stationnement seraient aménagés derrière un bâtiment accessoire existant, permettant ainsi de dissimuler efficacement les véhicules stationnés de la vue depuis la route publique. En cas d'approbation de la demande de rezonage, le requérant devra obtenir un permis de construction pour le changement d'usage du garage résidentiel en bâtiment commercial. L'inspection des bâtiments par Plan360 collaborera avec le requérant pour s'assurer que le bâtiment respecte les exigences du Code national du bâtiment du Canada, ce qui pourrait inclure, entre autres, l'installation d'un système de ventilation mécanique, la confirmation de la gestion des eaux usées (séparation de l'huile et de l'eau) et l'ingénierie structurelle.*

The Westmorland Albert Rural Plan aims to steer residential growth towards existing residential nodes (dedicated residential areas), where there is generally access to more local services and shared infrastructure (Policy 3.1). Throughout the area regulated by the Westmorland Albert Rural Plan, residential nodes such as Irishtown have been identified and zoned Residential (R). The remaining Rural Areas are typically zoned Rural Area (RA). While similar, the R zone and RA zone have some

differences in the way that they regulate land use. Both permit the same residential uses (up to four units depending on lot size and servicing), but the rural area zone also allows a wider range of activities such as light commercial uses, agriculture, kennels, campgrounds, and home industry uses. These wider range of uses that are permitted in the RA zone are considered to be appropriate in low density rural areas. However, the plan does not permit these activities within the R zone as they are not considered to be compatible with higher density residential uses (R zone) out of concern for noise, smell, pollution, traffic or nuisance. A planning concern is that rezoning of the subject property to the RA zone works against the intention of the Rural Plan to create residential nodes (zoned R) and does not fit within the intention of the Westmorland Albert Rural Plan. / *Le Plan rural de Westmorland-Albert a pour objectif d'orienter la croissance résidentielle vers les nœuds résidentiels existants, où il existe généralement un accès accru de services locaux et à des infrastructures partagées (principe 3.1). Dans le secteur régi par le Plan rural de Westmorland-Albert, des nœuds résidentiels comme Irishtown ont été identifiés et zonés résidentiels (R). Les autres zones rurales sont généralement zonées zone rurale (RA). Bien que similaires, la zone R et la zone RA présentent certaines différences dans la réglementation de l'usage des terrains. Toutes deux permettent les mêmes usages résidentiels (jusqu'à quatre unités selon la taille du lot et les services), mais la zone rurale permet également une plus grande variété d'activités, comme des usages commerciaux légers, l'agriculture, les chenils, les terrains de camping et les industries à domicile. Ces activités supplémentaires, permises dans la zone RA, sont jugées appropriées dans les zones rurales à faible densité. Cependant, le plan n'autorise pas ces activités dans la zone R, car elles ne sont pas considérées comme compatibles avec les usages résidentiels à plus forte densité (zone R), notamment en raison des préoccupations liées au bruit, aux odeurs, à la pollution, à la circulation ou aux nuisances. Une préoccupation en matière de planification est que le rezonage de la propriété en question à la zone RA contrevient à l'intention du Plan rural de créer des nœuds résidentiels (zonés R) et ne correspond pas à l'objectif du Plan rural de Westmorland-Albert.*

Given the policy in the Westmorland Albert Rural Plan around residential nodes, planning staff are unable to give a positive recommendation for this application. This rezoning would create a situation where uses generally found to be incompatible with residential uses (e.g. light commercial uses or agriculture) are permitted within an existing residential area. While instances where vehicle repair garages are located near residences do exist in Maple Hills, they are often the result of fringe interactions between blocks of commercial and residential use, are existing non-conforming uses, or are designed to be commercial nodes serving the surrounding residential community. The rezoning of this property to a RA zone goes against the intention of the Rural Plan to create dedicated residential nodes. / *Étant donné le principe concernant les nœuds résidentiels dans le Plan rural de Westmorland-Albert, il est difficile pour le personnel de la planification de formuler une recommandation positive pour cette demande. Ce rezonage créerait une situation où des usages généralement jugés incompatibles avec les usages résidentiels (p. ex. les usages commerciaux légers ou agricoles) seraient autorisés dans un secteur résidentiel existant. Bien que des exemples de garages de réparation de véhicules situés près des résidences existent à Maple Hills, ils sont souvent le résultat d'interactions périphériques entre les blocs commerciaux et résidentiels, d'usages existants non conformes ou d'implantations désignées comme nœuds commerciaux servant la communauté résidentielle environnante. Le rezonage de cette propriété en zone RA contrevient à l'intention du Plan rural, qui vise à créer des nœuds résidentiels dédiés.*

Further, some commercial activity is already permitted within the R zone, specifically as home-based businesses. The Rural Plan has identified that home-based businesses are an appropriate level of commercial use to be compatible in residential zones. To allow a home industry use in the residential zone goes beyond what the Rural Plan considers to be an appropriate level of commercial development due to the relatively high density of the area. / *De plus, certaines activités commerciales sont déjà autorisées dans la zone R, en particulier les entreprises à domicile. Le Plan rural a déterminé que les entreprises à domicile représentent un niveau d'usage commercial approprié et compatible dans les zones résidentielles. Permettre un usage industriel à domicile dans une zone résidentielle dépasse ce que le Plan rural considère comme un niveau adéquat d'aménagement commercial, en raison de la densité relativement élevée de la zone.*

Additionally, the zoning regulations for home industry uses require that the garage is set back at least 10m from property lines. The existing garage is located 24 ft (7.31m) from the neighboring property line. This means that the proposed vehicle repair garage does not meet the zoning standards meant to regulate home industry uses and indicates that even if the use was permitted on the property, the building does not meet the zoning standards. If this request was considered by council, a setback variance would be required to allow the vehicle repair garage to operate within the required 10m buffer of the neighboring property lines. / *Par ailleurs, les règlements de zonage pour les usages industriels à domicile exigent que le garage soit situé à au moins 10 mètres des limites de propriété. Le garage existant est situé à 24 pieds (7,31 mètres) de la limite de propriété voisine. Cela signifie que le garage de réparation de véhicules proposé ne respecte pas les normes de*

zonage applicables aux usages industriels à domicile, ce qui indique que, même si cet usage était autorisé sur la propriété, le bâtiment ne répondrait pas aux exigences des normes de zonage. Si cette demande était examinée par le conseil, une dérogation concernant la marge de retrait serait nécessaire pour permettre au garage de réparation de véhicules d'opérer à l'intérieur de la zone tampon de 10 mètres requise par rapport aux limites de propriété voisines.

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 :*

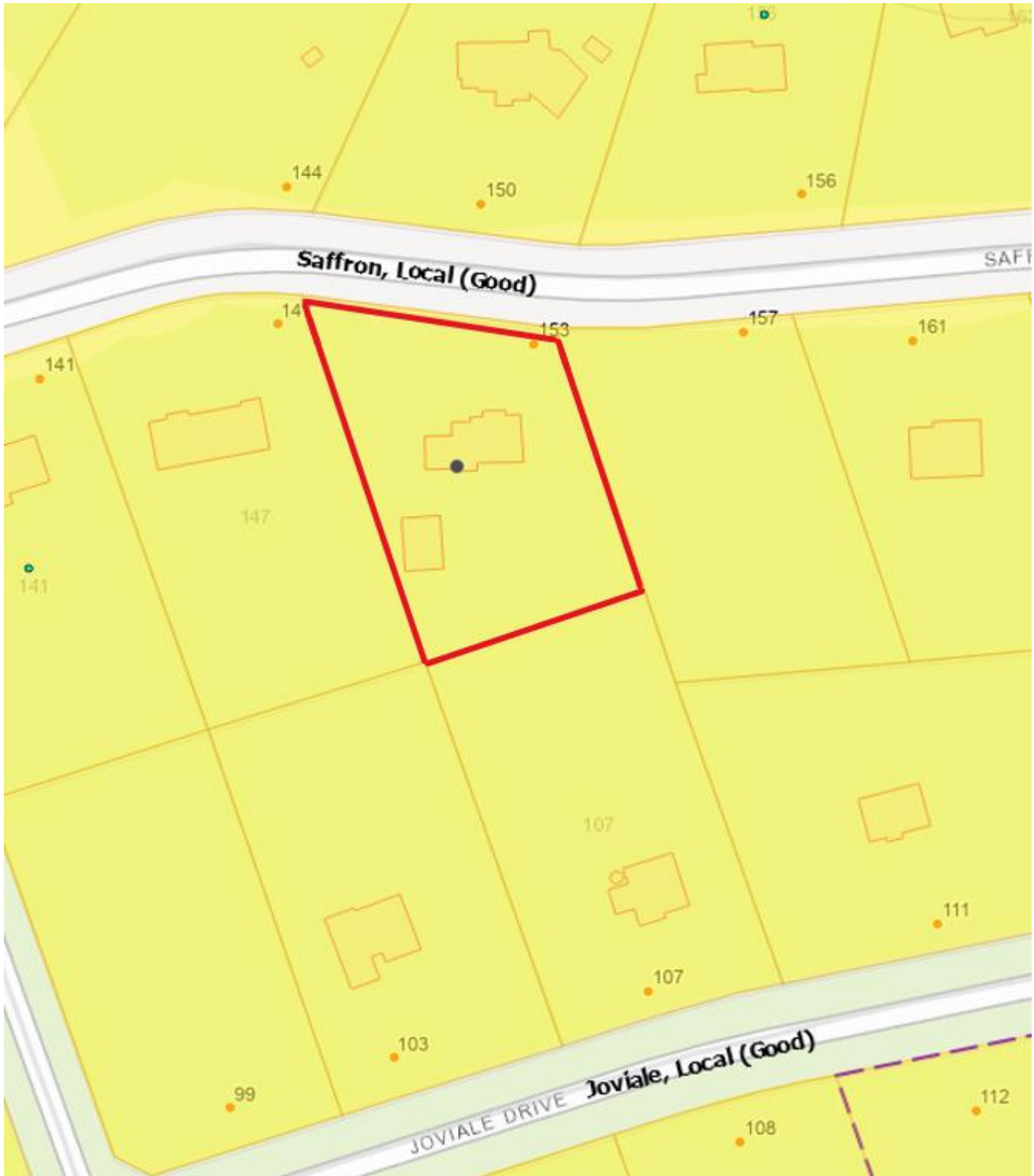
(a) a proposed by-law in respect of which the views have not been given previously./ *sur tout projet d'arrêté relativement auquel aucun avis n'a été donné auparavant;*











Recommendation / Recommandation

Staff recommend that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee RECOMMEND to the Municipality of Maple Hills Council that Bylaw No 24-WAP-069-MH-03, which proposes to rezone the property know as PID 70550934 (153 Saffron Drive),be denied approval because the request is not within the intent of the Westmorland Albert Rural Plan to create dedicated residential nodes. / *Le personnel recommande que le Comité de révision de la planification du Sud-Est RECOMMANDE au conseil de la municipalité de Maple Hills de refuser l'approbation de l'arrêté n° 24-WAP-069-MH-03, qui propose de rezoner la propriété connue sous le NID 70550934 (153, promenade Saffron), car la demande ne correspond pas à l'intention du Plan rural de Westmorland-Albert visant à créer des nœuds résidentiels désignés.*

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

Zoning map / Carte de zonage



Current zoning	
	R
	RA
	CI
	RD
	IRD
	CONS
	A
	WP
	DG
	ID

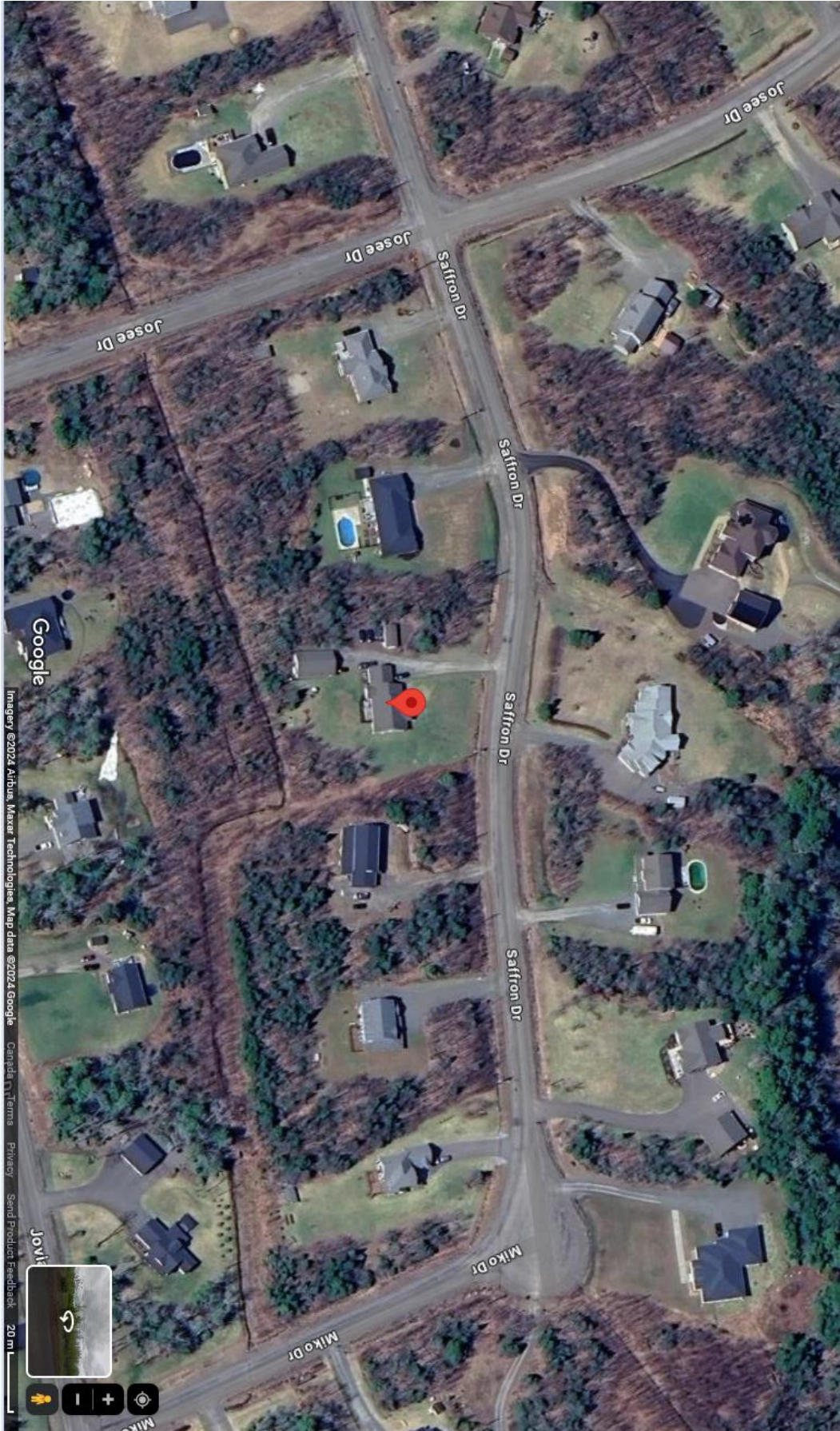
Main / Principal
 1234 rue Main Street, Suite 200
 Moncton, NB E1C 1H7
 (506) 238-5386

Shediac
 815A rue Bombardier Street
 Shediac, NB E4P 1H9
 (506) 533-3637

Tantramar
 112C rue Main Street
 Sackville, NB E4L 0C3
 (506) 364-4701

Riverview
 Operations Centre d'opérations
 300 rue Robertson Street
 Riverview, NB E1B 0T8
 (506) 382-3574

Aerial Map 2024 (Source: Google maps) / Carte aérienne 2024 (Source : Google maps)



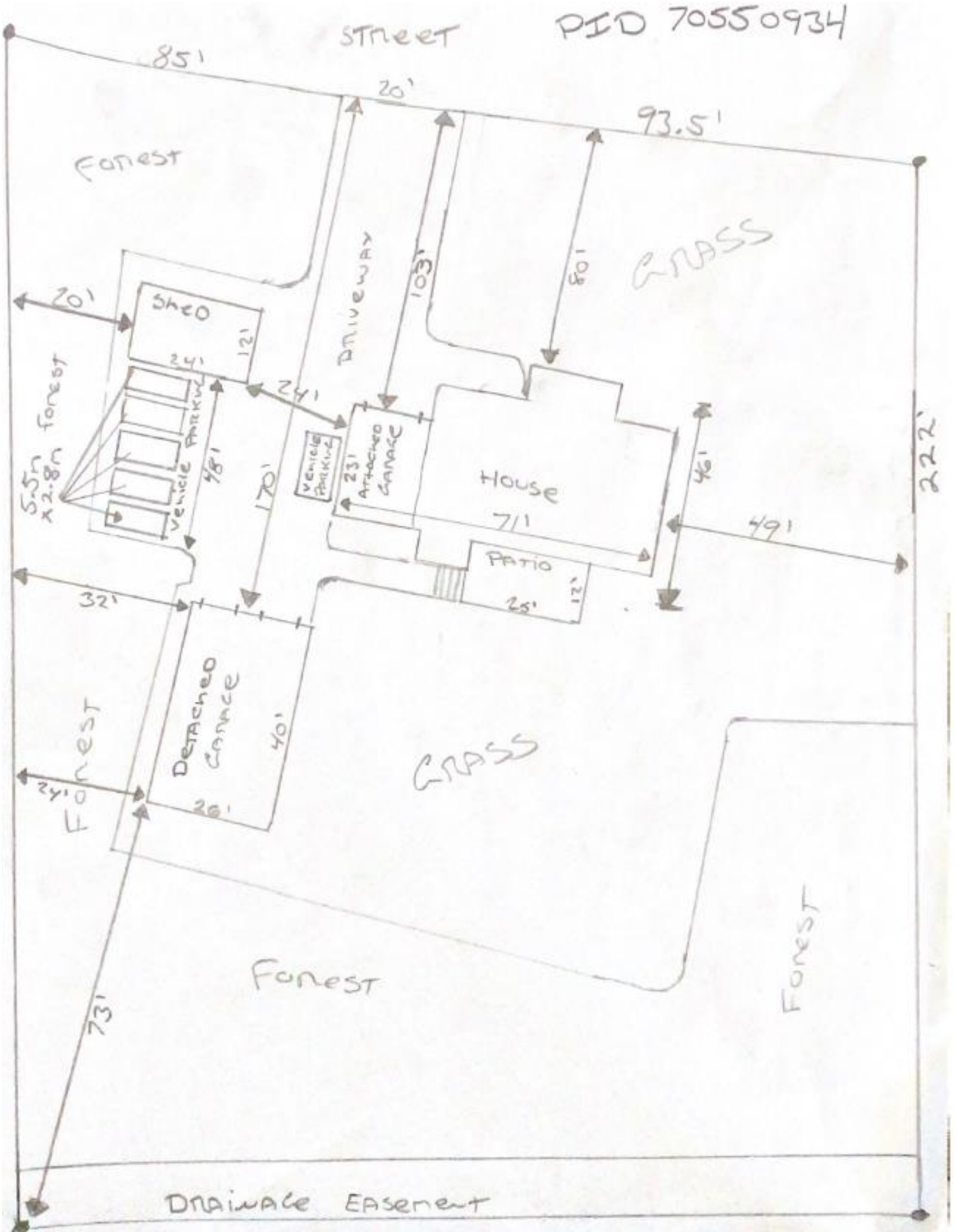
Main / Principal
 1234 rue Main Street, Suite 200
 Moncton, NB E1C 1H7
 (506) 238-5386

Shediac
 815A rue Bombardier Street
 Shediac, NB E4P 1H9
 (506) 533-3637

Tantramar
 112C rue Main Street
 Sackville, NB E4L 0C3
 (506) 364-4701

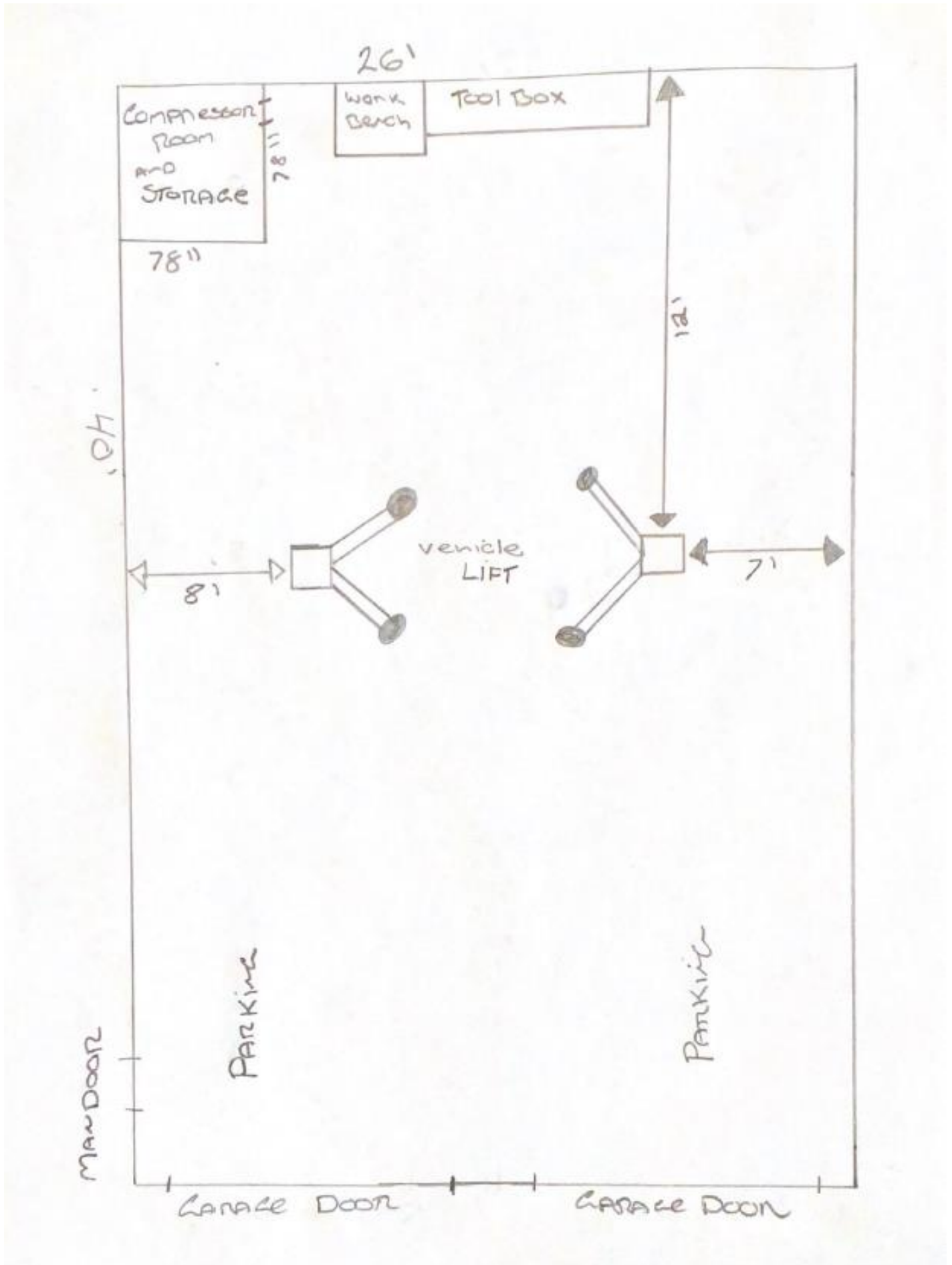
Riverview
 Operations Centre d'opérations
 300 rue Robertson Street
 Riverview, NB E1B 0T8
 (506) 382-3574

Site Plan / Plan de site



+

Floor Plan (existing garage) / Plan d'étage (garage existant)



Site Photos (October 8th, 2024) / Photos du site (8 octobre 2024)



Access to the site (Looking East) / Accès au site (vers l'est)

Main / Principal

1234 rue Main Street, Suite 200
 Moncton, NB E1C 1H7
 (506) 238-5386

Shediac

815A rue Bombardier Street
 Shediac, NB E4P 1H9
 (506) 533-3637

Tantramar

112C rue Main Street
 Sackville, NB E4L 0C3
 (506) 364-4701

Riverview

Operations Centre d'opérations
 300 rue Robertson Street
 Riverview, NB E1B 0T8
 (506) 382-3574



Access to the site (Looking West) / Accès au site (vers l'ouest)

Main / Principal

1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 238-5386

Shediac

815A rue Bombardier Street
Shediac, NB E4P 1H9
(506) 533-3637

Tantramar

112C rue Main Street
Sackville, NB E4L 0C3
(506) 364-4701

Riverview

Operations Centre d'opérations
300 rue Robertson Street
Riverview, NB E1B 0T8
(506) 382-3574



Driveway to subject property and garage at rear / *Entrée de la propriété en question et garage en arrière*

Main / Principal

1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 238-5386

Shediac

815A rue Bombardier Street
Shediac, NB E4P 1H9
(506) 533-3637

Tantramar

112C rue Main Street
Sackville, NB E4L 0C3
(506) 364-4701

Riverview

Operations Centre d'opérations
300 rue Robertson Street
Riverview, NB E1B 0T8
(506) 382-3574



Proposed parking area (5 stalls) / Aire de stationnement proposée (5 espaces)

Main / Principal

1234 rue Main Street, Suite 200
 Moncton, NB E1C 1H7
 (506) 238-5386

Shediac

815A rue Bombardier Street
 Shediac, NB E4P 1H9
 (506) 533-3637

Tantramar

112C rue Main Street
 Sackville, NB E4L 0C3
 (506) 364-4701

Riverview

Operations Centre d'opérations
 300 rue Robertson Street
 Riverview, NB E1B 0T8
 (506) 382-3574



Existing garage (side) / *Garage existant (côté)*

Main / Principal

1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 238-5386

Shediac

815A rue Bombardier Street
Shediac, NB E4P 1H9
(506) 533-3637

Tantramar

112C rue Main Street
Sackville, NB E4L 0C3
(506) 364-4701

Riverview

Operations Centre d'opérations
300 rue Robertson Street
Riverview, NB E1B 0T8
(506) 382-3574



Existing Garage (front) / *Garage existant (avant)*

Main / Principal

1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 238-5386

Shediac

815A rue Bombardier Street
Shediac, NB E4P 1H9
(506) 533-3637

Tantramar

112C rue Main Street
Sackville, NB E4L 0C3
(506) 364-4701

Riverview

Operations Centre d'opérations
300 rue Robertson Street
Riverview, NB E1B 0T8
(506) 382-3574

**BY-LAW NO. 24-WAP-069-MH-03
A BY-LAW TO AMEND MINISTERIAL REGULATION 21-
WAP-069-00
THE WESTMORLAND-ALBERT PLANNING AREA RURAL
PLAN REGULATION**

The Council of the Rural Community of Maple Hills under the authority vested in it by Section 44 and in accordance with Section 59 of the *Community Planning Act*, SNB 2017, c.19 amends Ministerial Regulation 21-WAP-069-00, the Westmorland-Albert Planning Area Rural Plan Regulation and enacts as follows:

1. Ministerial Regulation 21-WAP-069-00, filed in the Westmorland County Registry Office on September 6, 2022 as number 43069906, is hereby amended as follows:
 - Schedule A-2, being the Westmorland-Albert Planning Area Zoning Map, is amended as shown on the map dated November 29, 2024, attached hereto as Schedule A-2.

FIRST READING: **DATE**
(by title)

SECOND READING: **DATE**
(by title)

READING IN ITS ENTIRETY: **DATE**

THIRD READING
(by title) AND PASSED: **DATE**

Mayor

Clerk

**ARRÊTÉ MUNICIPAL N° 24-WAP-069-MH-03
UN ARRÊTÉ MODIFIANT LE RÈGLEMENT MINISTÉRIEL 21-
WAP-069-00
LE RÈGLEMENT SUR LE PLAN RURAL DE LA ZONE
D'AMÉNAGEMENT WESTMORLAND-ALBERT**

Le Conseil de la Communauté rurale de Maple Hills, en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par l'article 44 et conformément à l'article 59 de la *Loi sur l'urbanisme*, SNB 2017, c.19, modifie le Règlement ministériel 21-WAP-069-00, intitulé *Règlement sur le Plan rural de la zone d'aménagement Westmorland-Albert*, et édicte ce qui suit :

1. Le Règlement ministériel 21-WAP-069-00, déposé au Bureau d'enregistrement du comté de Westmorland le 6 septembre 2022 sous le numéro 43069906, est par la présente modifié comme suit:
 - L'Annexe A-2, étant la carte de zonage de la zone d'aménagement Westmorland-Albert, est modifiée tel qu'indiqué sur la carte datée du 29 novembre 2024, ci-jointe à titre d'annexe A-2.

PREMIÈRE LECTURE :
(par titre)

DEUXIÈME LECTURE :
(par titre)

LECTURE INTÉGRALE :

TROISIÈME LECTURE
(par titre) ET ADOPTÉ :

Mairesse

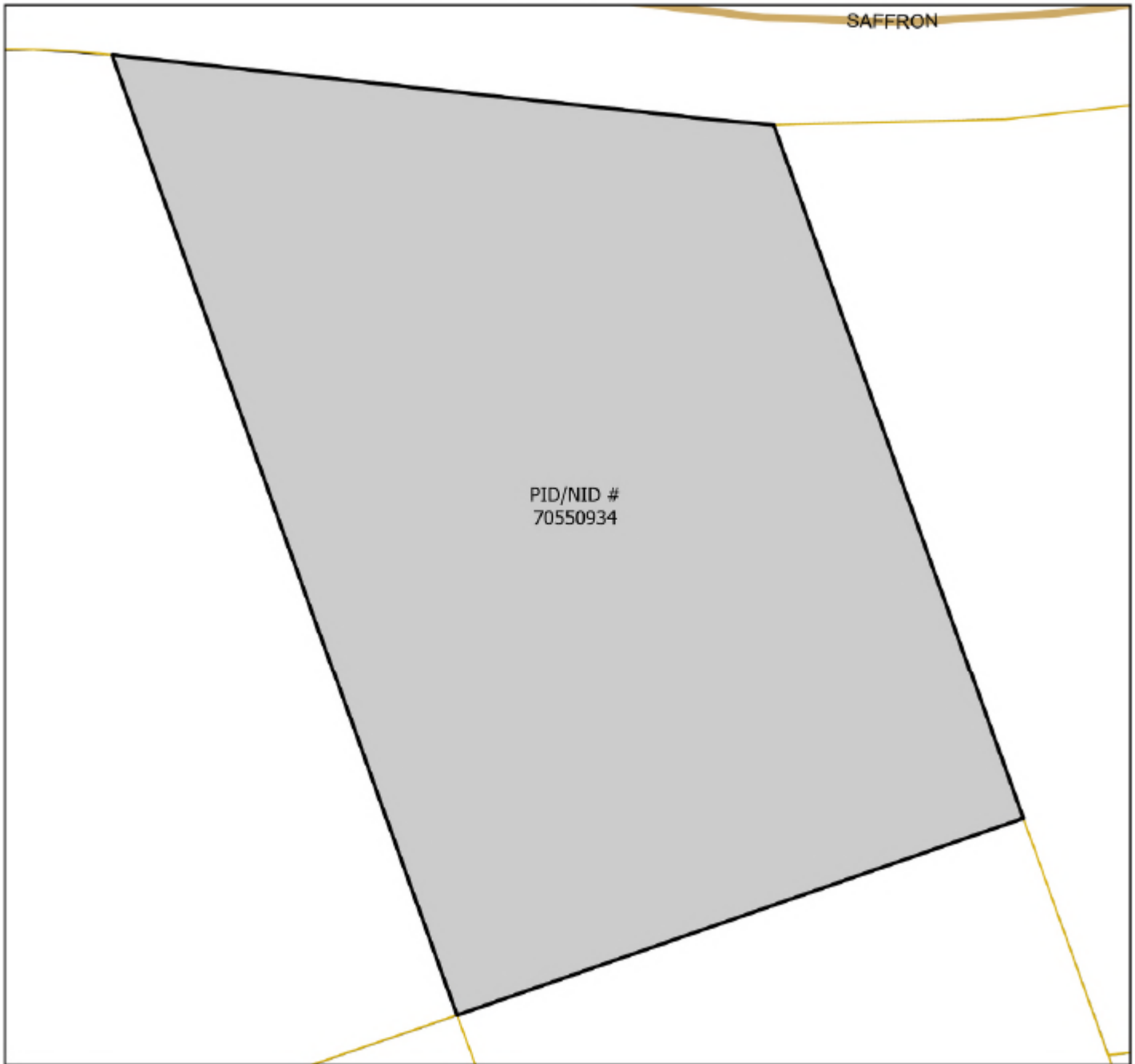
Greffière

Schedule/Annexe A-2

Maple Hills

ZONING MAP / CARTE DE ZONAGE

Date: 11/29/2024



Legend



Rezoning from Residential (R) to Rural Area (RA), to permit a vehicle repair and inspection shop.



0 5 10 m

A horizontal scale bar with three segments. The first segment is labeled "0", the second "5", and the third "10 m".

**RESOLUTION OF THE COUNCIL
ESTABLISHED**

UNDER ARTICLE 59 OF THE COMMUNITY PLANNING ACT

CONSIDERING THAT Marc Bastarache has made an application to rezone the property bearing PID 70550934 to the RA zone – Rural Area to allow a Home Industry use.

AND CONSIDERING THAT the Council has approved this request subject to conditions;

IT IS RESOLVED THAT:

1. Notwithstanding any other provisions to the contrary, the lands, buildings and structures developed on the aforementioned property are subject to the following terms and conditions:
 - a) That the permitted main uses of the property be limited to:
 - i. A residential use subject to Section 3.1;
 - ii. A residential care use;
 - iii. Institutional uses subject to terms and conditions;
 - b) That the permitted secondary uses of the property be limited to:
 - i) An accessory dwelling unit subject to Section 3.20;
 - ii) A home based business use subject to Section 3.11.
 - iii) A home industry use which shall be only a vehicle repair and inspection garage subject to section 3.11;
 - iv) One or several buildings, structures, or accessory uses related to the main use of the land, building, or structure.
 - c) Notwithstanding the requirements of Section 3.11.3, the required setbacks for home industry uses shall be reduced from 10m from the property line to 7.31m (24 feet).

**RÉSOLUTION DU CONSEIL ÉTABLIE
EN VERTU DE L'ARTICLE 59 DE LA LOI SUR L'URBANISME**

CONSIDÉRANT QUE Marc Bastarache a soumis une demande pour rezoner la propriété portant le NID 70550934 à la zone rurale (RU) afin d'autoriser une industrie à domicile.

ET CONSIDÉRANT QUE le Conseil a approuvé cette demande sous réserve de certaines conditions;

IL EST RÉSOLU QUE :

1. Nonobstant toutes autres dispositions contraires, les terrains, bâtiments et constructions aménagés sur la propriété ci-haut mentionnée sont soumis aux modalités et conditions suivantes :
 - a) Que les usages principaux permis de la propriété soient limités à :
 - i. Un usage résidentiel sous réserve de l'article 3.1;
 - ii. Un usage de soins résidentiels;
 - iii. Un usage institutionnel sous réserve des modalités et conditions;
 - b) Que les usages secondaires de la propriété soient limités à:
 - i) Une unité d'habitation accessoire sous réserve de l'article 3.20;
 - ii) Un usage d'entreprise à domicile sous réserve de l'article 3.11;
 - iii) Un usage d'industrie à domicile limité à un garage de réparation et d'inspection de véhicules sous réserve de l'article 3.11;
 - iv) Un ou plusieurs bâtiments, constructions ou usages accessoires liés à l'usage principal du terrain, du bâtiment ou de la construction.
 - c) Nonobstant les exigences de l'article 3.11.3, les marges de retrait requises pour les usages d'industrie à domicile sont réduites de 10 mètres à 7,31 mètres (24 pieds) à partir de la limite de propriété.

- d) That the operation of the business and future development of the property shall be done in substantial conformity to the attached site plan.

- e) That the existing vegetation and tree buffers along the south and west property lines remain and are maintained as buffers.

Erica Warren, Mayor

Hanna Downey, General Manager/Clerk

- d) Que l'exploitation de l'entreprise et le développement futur de la propriété soient réalisés en conformité substantielle avec le plan de site annexé.

- e) Que la végétation existante et les écrans d'arbres le long des limites sud et ouest de la propriété soient conservés et maintenus en tant que zones tampons.

Erica Warren, mairesse

Hanna Downey, directrice générale/greffière

SOLEMN DECLARATION

BY-LAW NO. 24-WAP-069-MH-03

**A BY-LAW TO AMEND MINISTERIAL REGULATION 21-WAP-069-00
THE WESTMORLAND-ALBERT PLANNING AREA RURAL PLAN REGULATION**

I, _____, of the _____, in the County of Westmorland and the Province of New Brunswick, Clerk,
DO SOLEMNLY DECLARE;

1. THAT I am the Clerk of the Rural Community of Maple Hills, a Municipal Corporation, and have personal knowledge of the facts herein declared;
2. THAT the requirements of Sections 59, 110 and 111 of the *Community Planning Act* have been complied with in respect to By-law No 24-WAP-069-MH-03, A By-law to Amend Ministerial Regulation 21-WAP-069-00, which was passed by the Council of the Rural Community of Maple Hills on **XX XX, 2025**;

AND, I make this solemn declaration conscientiously believing it to be true, and knowing that it is of the same force and effect as if made under oath and by virtue of the *Evidence Act*.

Declared before me at the _____)
 Rural Community of Maple Hills, _____)
 County of Westmorland and Province _____)
 of New Brunswick, this ____ day _____)
 of _____, A.D., 2025. _____)

Clerk

Commissioner of Oaths

**DÉCLARATION SOLENNELLE
RÈGLEMENT N° 24-WAP-069-MH-03**

**UN RÈGLEMENT VISANT À MODIFIER LE RÈGLEMENT MINISTÉRIEL 21-WAP-069-00
LE RÈGLEMENT SUR LE PLAN RURAL DE LA ZONE DE PLANIFICATION WESTMORLAND-
ALBERT**

Je, _____, de la _____, dans le comté de Westmorland et dans la province du Nouveau-Brunswick, greffière, DÉCLARE SOLENNELLEMENT :

1. QUE je suis la greffière de la Communauté rurale de Maple Hills, une corporation municipale, et que j'ai une connaissance personnelle des faits déclarés aux présentes;
2. QUE les exigences des articles 59, 110 et 111 de la *Loi sur l'urbanisme* ont été respectées à l'égard de l'arrêté n° 24-WAP-069-MH-03, un règlement visant à modifier le Règlement ministériel 21-WAP-069-00, qui a été adopté par le Conseil de la Communauté rurale de Maple Hills le **XX XX** 2025 ;

ET, je fais cette déclaration solennelle en croyant consciencieusement qu'elle est véridique, et sachant qu'elle a la même force et le même effet que si elle était faite sous serment et en vertu de la *Loi sur la preuve*.

Déclaré devant moi à la _____)
Communauté rurale de Maple Hills, _____)
Comté de Westmorland et la province du _____)
Nouveau-Brunswick, cette journée _____)
de _____ 2025. _____)

Greffière

Commissaire aux serments