

**MINISTERIAL REGULATION AMENDING
THE BIG RIVER PLANNING AREA RURAL
PLAN REGULATION**

under the

COMMUNITY PLANNING ACT

(15-BRV-023-07)

Under section 77 of the *Community Planning Act*, the Minister of Environment and Local Government makes the following Regulation:

1. Subsection 2.4(1) of the *Big River Planning Area Rural Plan Regulation – Community Planning Act* is hereby repealed and replaced by the following:

2.4(1) For the purposes of this Regulation, the area is divided into zones as delineated on the plan attached as Schedule “A”, entitled “Big River Planning Area Zoning Map” and dated June 1998, and as amended by the plans attached as:

- (a) Schedule “C”, entitled “Big River Planning Area Amendment – Property PID 20614400 belonging to Mr. John Gionet” and dated September 1998,
- (b) Schedule “D”, entitled “Big River Planning Area Amendment – Property PID 20100442 belonging to Mr. Charles Cole Jr. ” and dated September 1998,
- (c) Schedule “E”, entitled “Big River Planning Area Amendment – Property PID 20700365 and dated November 1999,
- (d) Schedule “F-1”, entitled “Big River Planning Area Amendment – Property PID 20798492 belonging to David Van Den Brand and Kimberly Van Den Brand” and dated May 8, 2007,

**RÈGLEMENT MINISTÉRIEL MODIFIANT
LE RÈGLEMENT DU PLAN RURAL DU
SECTEUR D’AMÉNAGEMENT DE BIG
RIVER**

établi en vertu de la

LOI SUR L’URBANISME

(15-BRV-023-07)

En vertu de l’article 77 de la *Loi sur l’urbanisme*, le ministre de l’Environnement et des Gouvernements Locaux établit le règlement suivant :

1. Le paragraphe 2.4(1) du *Règlement du plan rural du secteur d’aménagement de Big River – Loi sur l’urbanisme* est par les présentes abrogé et remplacé par ce qui suit :

2.4(1) Aux fins du présent règlement, le secteur est divisé en zones délimitées sur le plan à l’annexe “A” intitulé “Carte de zonage du secteur d’aménagement de Big River” en date de juin 1998 et modifié par les plans ci-joints :

- a) Annexe “C”, intitulé “Amendement au secteur d’aménagement de Big River – Propriété NIP 20614400 appartenant à M. John Gionet” en date de septembre 1998,
- b) Annexe “D”, intitulé “Amendement au secteur d’aménagement de Big River – Propriété NIP 20100442 appartenant à M. Charles Cole Jr.” en date de septembre 1998,
- c) Annexe “E”, intitulé “Amendement au secteur d’aménagement de Big River – Propriété NIP 20700365” en date de novembre 1999,
- d) Annexe “F-1” intitulé “Modification dans le secteur d’aménagement de Big River touchant le bien-fonds portant le NID 20798492 et appartenant à David Van Den Brand et Kimberly Van Den Brand”, et datée du 8 mai 2007,

**MINISTERIAL REGULATION AMENDING
THE MINISTERIAL REGULATION FOR
THE BIG RIVER PLANNING AREA**

**RÈGLEMENT MINISTÉRIEL MODIFIANT
LE RÈGLEMENT MINISTÉRIEL POUR LE
SECTEUR D'AMÉNAGEMENT
DE BIG RIVER**

- (e) Schedule "G-1", entitled "Big River Planning Area Amendment – Property PID 20323754 belonging to Mandate Erectors & Welding Ltd. and dated January 11, 2008,
- (f) Schedule H-1 entitled "Big River Planning Area Amendment – Properties PID 20349148, 20317103 and 20348934 belonging to Keith Kenny, and
- (g) Schedule I-1 entitled "Big River Planning Area Amendment – Parts of property PID 20749537 belonging to G.M & H. Holdings Inc.

2. Paragraph 2.4 (2) c) of the *Big River Planning Area Rural Plan Regulation – Community Planning Act* is hereby repealed and replaced by the following:

- c) Commercial Zones
 - (i) Local Commercial – LC Zones,
 - (ii) Regional Commercial – RC Zones,
 - (iii) Commercial Recreation – CREC Zones,
 - (iv) Highway Commercial- HC Zones,

3. Sub-paragraphs 6.2(1) a) (x) and (xi) of the *Big River Planning Area Rural Plan Regulation – Community Planning Act* is hereby repealed and replaced by the following:

- (x) service station, gas bar and/or car wash, and
- (xi) retail stores.

- e) Annexe G-1 intitulée "Modification dans le secteur d'aménagement de Big River touchant le bien-fonds portant le numéro NID 20323754 et appartenant à Mandate Erectors & Welding Ltd" et datée du 11 janvier 2008,
- f) Annexe H-1 intitulée "Modification dans le secteur d'aménagement de Big River touchant les biens-fonds portant les numéros 20349148, 20317103 et 20348934 appartenant à Keith Kenny", et
- g) Annexe I-1 intitulée "Modification dans le secteur d'aménagement de Big River touchant une partie du bien-fonds portant les numéros 20749537 appartenant à G.M & H. Holdings Inc."

2. L'alinéa 2.4(2) c) du *Règlement du plan rural du secteur d'aménagement de Big River – Loi sur l'urbanisme* est par les présentes abrogées et remplacé par ce qui suit :

- c) Zones Commerciales
 - (i) Zones CL – commerciales locales,
 - (ii) Zones CR – commerciales régionales,
 - (iii) Zones CREC- Commerciales récréatives,
 - (iv) Zones HC – commerce routier;

3. Les sous-alinéas 6.2(1) a) (x) et (xi) du *Règlement du plan rural du secteur d'aménagement de Big River – Loi sur l'urbanisme* sont par les présentes abrogés et remplacés par ce qui suit :

- (x) station-service, station d'essence et/ou lave-auto, et
- (xi) magasins de vente au détail.

**MINISTERIAL REGULATION AMENDING
THE MINISTERIAL REGULATION FOR
THE BIG RIVER PLANNING AREA**

**RÈGLEMENT MINISTÉRIEL MODIFIANT
LE RÈGLEMENT MINISTÉRIEL POUR LE
SECTEUR D'AMÉNAGEMENT
DE BIG RIVER**

4. Ministerial Regulation 98-BRV-023-00 being the *Big Rig River Planning Area Rural Plan Regulation – Community Planning Act* is hereby amended by adding the following immediately after subsection 6.2 (2).

4. Le Règlement ministériel 98-BRV-023-00 étant le *Règlement du plan rural du secteur d'aménagement de Big River-Loi sur l'urbanisme* est, par les présentes, modifié en ajoutant ce qui suit immédiatement après le paragraphe 6.2(2).

HC Zones- Highway Commercial

Zones HC- zones de commerce routier

Permitted Uses

Usages permis

6.3(1) In an HC Zone, the land, building or structure may be used for the purpose of, and for no other purpose than

6.3(1) Les terrains, bâtiment ou constructions d'une zone HC ne doivent servir qu'aux fins

a) the following main uses :

a) des usages principaux suivants

- (i) cardlock, service station, gas bar and/or car wash,
- (ii) restaurant,
- (iii) retail or service stores individually developed or grouped together in a shopping mall,
- (iv) hotel or motel,
- (v) convenience store,
- (vi) bulk plant,
- (vii) storage facility, and
- (viii) truck stop.

- (i) distributeur d'essence avec carte d'accès, station-service, station d'essence et/ou lave-auto,
- (ii) restaurant,
- (iii) magasins de vente au détail ou de services aménagés individuellement ou regroupés dans un centre commercial,
- (iv) hôtel ou motel,
- (v) dépanneur,
- (vi) installation de produits pétroliers en vrac,
- (vii) entrepôt, and
- (vii) relais routier de camion.

b) an accessory building, structure or use, incidental to the main use of the land, building, or structure if such main use is permitted by this section.

b) d'un bâtiment, d'une construction ou d'un usage accessoire à l'usage principal du terrain, du bâtiment ou de la construction si cet usage principal est autorisé par le présent article.

Required standards

Normes requises

6.3(2) The required standards for the Highway Commercial (HC) Zone are

6.3(2) Les normes applicables à la zone de commerce routier (HC) sont

- a) minimum lot size – 1 acres;
- b) minimum frontage – 54 metres;
- c) minimum front yard – 12 metres
- d) minimum rear yard – 9 metres
- e) minimum side yard – 9 metres

- a) superficie minimale du lot - 1 acre;
- b) façade minimale - 54 mètres;
- c) marge avant minimale - 12 mètres;
- d) marge arrière minimale - 9 mètres;
- e) marge latérale minimale - 9 mètres;

**MINISTERIAL REGULATION AMENDING
THE MINISTERIAL REGULATION FOR
THE BIG RIVER PLANNING AREA**

**RÈGLEMENT MINISTÉRIEL MODIFIANT
LE RÈGLEMENT MINISTÉRIEL POUR LE
SECTEUR D'AMÉNAGEMENT
DE BIG RIVER**

- f) maximum height of buildings or structures – 9 metres
- g) minimum landscaped yard – 50% of all yards abutting a street or a residential zone; and
- h) Off-street parking – in accordance with section 3.11, Off-Street Parking Provisions of this Regulation.
- i) no truck stop shall be developed less than 100 meters from any existing dwelling or residential zone.

5. Those portion of lands having PID 20749537, located along Highway 430 in the area of Big River of the parish of Bathurst and the county of Gloucester, being within the area designation of the Big River Planning Area Rural Plan Regulation – Community Planning Act, and as shown within attached Schedule I-1 of this regulation are hereby re-zoned from RC Zones – Regional Commercial to HC Zones – Highway Commercial, subject to terms and conditions as contained within attached Schedule I-2

- f) hauteur maximale – 9 mètres
- g) marge minimale aménagée – 50 p. 100 des marges contiguës à une rue ou à une zone résidentielle; et
- h) stationnement hors-rue – conformément à l'article 3.11 stationnement hors-rue du présent règlement
- i) aucun relais routier ne peut être aménagée à moins de 100 mètres de toute habitation existante ou zone résidentielle existante.

5. La partie de terrain portant le NID 20749537, située en bordure de la Route 430, dans le secteur de Big River, dans la paroisse de Bathurst et dans le comté de Gloucester, faisant partie du secteur désigné du Règlement du plan rural du secteur d'aménagement de Big River – Loi sur l'urbanisme et figurant à l'annexe I-1 du présent règlement, est par les présentes rezonée de Zones CR – Zones commerciales régionales à Zones HC – Zones de commerce routier sous réserve des modalités et conditions énoncées à l'annexe I-2.

Hon. Brian Kenny
Minister of Environment and Local Government
Ministre de l'Environnement et des Gouvernements locaux

Date : _____ 2016

**MINISTERIAL REGULATION AMENDING
THE MINISTERIAL REGULATION FOR
THE BIG RIVER PLANNING AREA**

**RÈGLEMENT MINISTÉRIEL MODIFIANT
LE RÈGLEMENT MINISTÉRIEL POUR LE
SECTEUR D'AMÉNAGEMENT
DE BIG RIVER**

Schedule I-1

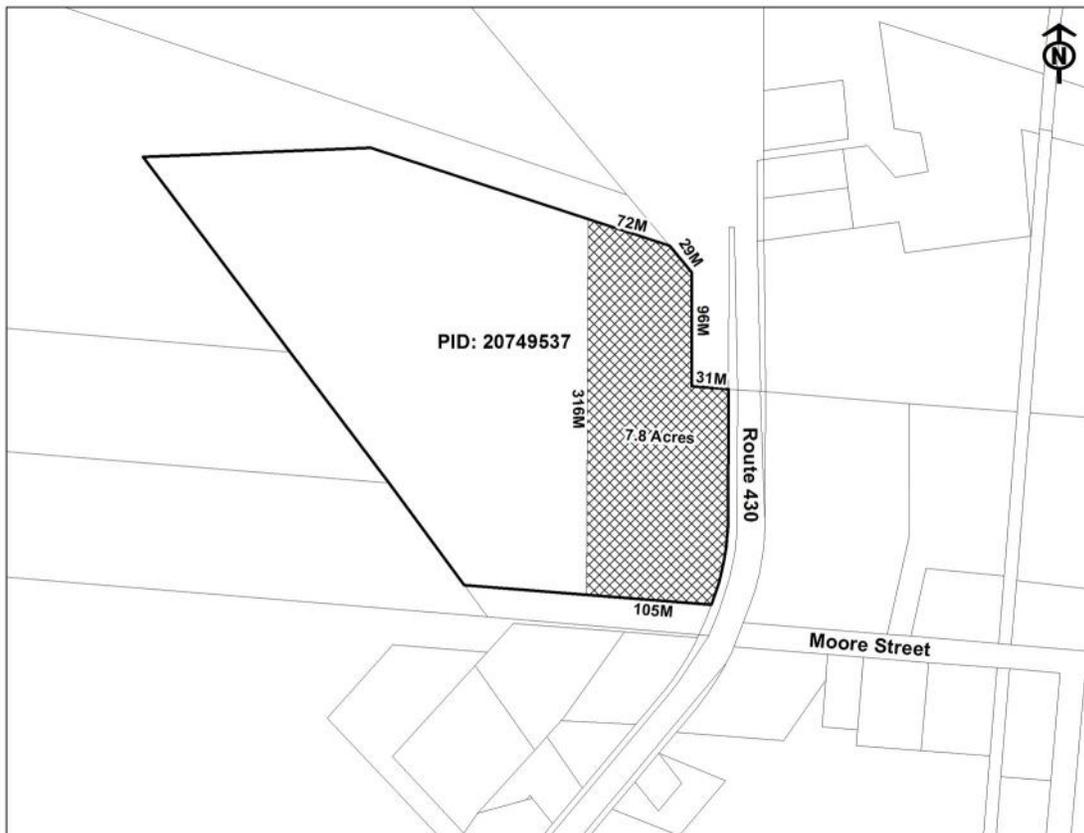
Annexe I-1

“Big River Planning Area Amendment – Part of Property PID 20749537 belonging to G.M & H. Holdings Inc.

“Modification dans le secteur d’aménagement de Big River touchant une partie du bien-fonds portant les numéros 20749537 appartenant à G.M & H. Holdings Inc.

Note : Only the portion of land shown by a shaded area on the following map is re-zoned by this ministerial regulation.

Note : Seule la portion de terrain délimitée par une trame hachurée sur la carte qui suit est rezonée en vertu du présent arrêté ministériel.



**MINISTERIAL REGULATION AMENDING
THE MINISTERIAL REGULATION FOR
THE BIG RIVER PLANNING AREA**

**RÈGLEMENT MINISTÉRIEL MODIFIANT
LE RÈGLEMENT MINISTÉRIEL POUR LE
SECTEUR D'AMÉNAGEMENT
DE BIG RIVER**

Schedule I-2

Annexe I-2

**Terms and Conditions Regarding the Re-zoning of
lands by Ministerial Regulation 15-BRV-023-07**

**Modalités et conditions applicables au rezonage des
biens-fonds en vertu du Règlement ministériel
15-BRV-023-07**

Whereas the applicant, G. M. & H. Holdings Inc., is requesting the rezoning of a portion of the property with PID 20749537,

Attendu que le requérant, G. M. & H. Holdings Inc., a fait une demande pour modifier le zonage d'une partie du bien-fonds portant le numéro d'identification NID 20749537,

Whereas the applicant initially wants to develop a card lock and a bulk plant,

Attendu que le requérant désire, dans un premier temps, aménager un distributeur d'essence avec carte d'accès et une installation de produit pétroliers en vrac,

Whereas the property with PID 20749537 is vacant and has been occupied by a regional shopping center in the past,

Attendu que le bien-fonds portant le NID 20749537 est présentement vacant et a déjà été occupé dans le passé par un centre commercial régional,

Whereas the said property is located within the area designation of the *Big River Planning Area Rural Plan Regulation– Community Planning Act*, and the applicant has applied to the Minister of the Environment and Local Government to re-zone the said lands from RC Zones – Regional Commercial to HC Zones – Highway Commercial Zones.

Attendu que le dit biens-fonds est situé dans le secteur désigné du *Règlement du plan rural du secteur d'aménagement de Big River – Loi sur l'urbanisme*, et que le requérant a, à cet effet, présenté au ministre de l'Environnement et des Gouvernements Locaux une demande de rezonage dudit terrain de Zones CR – Zones commerciales régionales à Zones HC– Zones de commerce routier

The said re-zoning is carried out by Ministerial Regulation 15-BRV-023-07, subject to the following terms and conditions:

Ledit rezonage est établi par le Règlement ministériel 15-BRV-023-07, sous réserve des modalités et des conditions suivantes :

1. The development of bulk plant, card lock, service station and gas bar require an approval to construct/operate issued by the Department of Environment and Local Government. The proponent must contact the regional office of the Department of Environment and Local Governments' prior to the commencement of any activities and provide the requested information.
2. Subject to condition 3, all reservoirs used for the storage of petroleum products shall be developed underground.

1. L'aménagement d'une installation de produits pétroliers en vrac, d'un distributeur d'essence avec carte d'accès, d'une station-service et d'une station d'essence exige l'émission d'un agrément pour la construction ou d'exploitation par le Ministère de l'Environnement et des Gouvernements Locaux. Le requérant doit contacter le bureau régional du ministère de l'Environnement et des Gouvernements Locaux avant de débiter tout aménagement et fournir l'information demandée.
2. Sous réserve de la condition 3, tous les réservoirs servant à entreposer des produits pétroliers devront être aménagés sous terre.

**MINISTERIAL REGULATION AMENDING
THE MINISTERIAL REGULATION FOR
THE BIG RIVER PLANNING AREA**

**RÈGLEMENT MINISTÉRIEL MODIFIANT
LE RÈGLEMENT MINISTÉRIEL POUR LE
SECTEUR D'AMÉNAGEMENT
DE BIG RIVER**

3. Notwithstanding condition 2, it will be permitted to install a maximum of three (3) above-ground tanks for the storage of fuel additives only. No above-ground tank shall have a storage capacity exceeding 500 gallons.
4. No idle vehicle shall be parked between 7:00 PM and 7:00 AM the following day less than 100 meters from any existing dwelling in place when the present regulation comes into force.
5. The portion of the land used for the card lock and the bulk plant shall be developed as per the site plan attached in schedule I-3 of this regulation.

The Regional Planning Advisory Committee of the Chaleur Regional Services Commission may grant variances as long as the proposed changes are in harmony and consistent with the basic principles contained in the site plan proposed by the developer.

In the event of any breach of these terms and conditions, of any amendments made to them, or of the applicable provisions of the *Big River Planning Area Rural Plan Regulation – Community Planning Act*, or any amendments made thereto, by G. M. & H. Holdings Inc., his heirs, assigns or successors, or any other owner or operator of the said lands, they shall lose the right to use the said lands as specified by Ministerial Regulation 15-BRV-023-07 and the uses of the said lands shall revert to those of the previous zone, namely, RC Zones – Regional commercial Zones, of the *Big River Planning Area Rural Plan Regulation – Community Planning Act*.

3. Malgré la condition 2, il sera permis d'aménager un maximum de trois (3) réservoirs de surface pour l'entreposage d'additifs à essence seulement. Aucun réservoir de surface ne peut avoir une capacité d'entreposage supérieure à 500 gallons.
4. Aucun véhicule en marche ne peut être stationné entre 19h00 et 7h00 le jour suivant à moins de 100 mètres de toute habitation existante au moment où le présent règlement entre en vigueur.
5. La partie de terrain utilisée pour le distributeur à essence avec carte d'accès et les installations de produit pétroliers en vrac devra être aménagée selon le plan d'aménagement du site figurant à l'annexe I-3 du présent règlement.

Le comité consultatif régional en matière d'urbanisme de la Commission de services régionaux Chaleur peut accorder des dérogations en autant que les changements proposés soient en harmonie et respectent les principes de bases préconisés dans le plan d'aménagement du site proposé par le promoteur.

En cas de violation des présentes modalités et conditions ou des modifications à celles-ci, ou des dispositions applicables du *Règlement du plan rural du secteur d'aménagement de Big River – Loi sur l'urbanisme* ou des modifications à celui-ci, par G. M. & H. Holdings Inc., ses héritiers, ayant droits ou successeurs ou par tout autre propriétaire ou exploitant desdits biens-fonds, ceux-ci perdront le droit d'utiliser lesdits biens-fonds aux fins précisées dans le Règlement ministériel 15-BRV-023-07 et les dits biens-fonds serviront de nouveau aux usages de la zone précédente, à savoir ceux de la Zones CR - Zones commerciales régionales du *Règlement du plan rural du secteur d'aménagement de Big River – Loi sur l'urbanisme*

Schedule I-3
Site plan

Annexe I-3
Plan d'aménagement du site

