

**BY-LAW NUMBER C.P. 106-8
A LAW TO AMEND THE
MUNICIPAL PLAN BY-LAW**

Be it enacted by The City of Saint John in Common Council convened, as follows:

The Municipal Plan By-law of The City of Saint John enacted on the 30th day of January, A.D. 2012 is amended by:

1 Deleting Policy LU-8 and replacing it with the following:

“Policy LU-8 – Not permit development serviced with municipal water and wastewater services beyond the boundaries of the PDA without first changing the boundaries of the PDA which will require an amendment to the Future Land Use map (Schedule B). Large-scale, heavy industrial development is excluded from compliance with this policy. Should a large scale heavy industrial proposal require the extension of municipal services outside of the PDA to service their development, Council shall not extend the PDA to include the development as it is not appropriate to permit urban land uses to encroach upon heavy industrial land uses. However, any extension of water and wastewater services beyond the PDA to accommodate large-scale heavy industrial development shall be undertaken on a cost recovery basis;”

2 Deleting Policy LU-9 and replacing it with the following:

“Policy LU-9 – Consider amending the boundaries of the Primary Development Area boundary when a comprehensive review of the Municipal Plan has taken place, as outlined in the Implementation Chapter of the Municipal Plan;”

3 Deleting the two existing paragraphs under the heading “**Industrial Areas**”, immediately following Policy LU-

**ARRÊTÉ N° C.P. 106-8
ARRÊTÉ MODIFIANT L'ARRÊTÉ
RELATIF AU PLAN MUNICIPAL**

Lors d'une réunion du conseil communal, The City of Saint John a édicté ce qui suit :

L'arrêté concernant le plan municipal de The City of Saint John décrété le 30 janvier 2012 est modifié par :

1 La suppression du principe LU-8 et son remplacement par ce qui suit :

« Principe LU-8 – Ne pas permettre d'aménagements desservis par les réseaux municipaux d'alimentation en eau et d'évacuation des eaux usées au-delà des limites du *principal secteur de développement* sans avoir d'abord changé les limites du *principal secteur de développement*, ce qui nécessite une modification de la carte d'utilisation future des sols (annexe B). Les aménagements d'industrie lourde à grande échelle ne sont pas subordonnés au présent principe. Si une entreprise d'industrie lourde à grande échelle qui est proposée devait, pour assurer sa viabilisation, nécessiter le prolongement des services municipaux à l'extérieur du *principal secteur de développement*, le conseil n'étendra pas le *principal secteur de développement* de façon à ce qu'il englobe l'aménagement, puisqu'il ne convient pas de permettre à des utilisations urbaines des sols d'empiéter sur des utilisations de terrains à des fins d'industrie lourde. Cependant, le prolongement, s'il en est, des services d'alimentation en eau et d'évacuation des eaux usées au-delà du *principal secteur de développement* pour accueillir des aménagements d'industrie lourde à grande échelle seront entrepris selon le principe du recouvrement des coûts; »

2 La suppression du principe LU-9 et son remplacement par ce qui suit :

« Principe LU-9 - Envisager la modification des limites du *principal secteur de développement* lorsqu'une révision complète du plan municipal a été effectuée, ainsi qu'il est exposé au chapitre du plan municipal sur la mise en œuvre; »

3 La suppression des deux paragraphes existants sous la rubrique « **Secteurs industriels** », immédiatement

70, and replacing them with the following three paragraphs:

“The City’s economy is founded on its industrial and manufacturing operations, and the community is poised to continue its strong growth in sectors related to these activities. The City recognizes that while these industrial and manufacturing operations are critical to our economic growth, industrial land uses can significantly affect the quality of life in adjacent neighbourhoods and they must be carefully located to maximize their benefit to the community. As a result, lands appropriate for industrial development should be retained for future industrial use.

In order to address this, the Municipal Plan establishes two industrial designations to steer industrial uses to their most appropriate location: the Light Industrial designation and the Heavy Industrial designation. The City also plays an important role in supplying the land required to accommodate industrial growth through its ownership of Saint John Industrial Parks Limited (SJIPL). SJIPL will help to ensure that an appropriate supply of land is available in the Light Industrial and Heavy Industrial designations within carefully planned industrial parks to fuel the community’s future growth.

New major heavy industrial land uses are generally not appropriate inside of the Primary Development Area. Many large-scale, heavy industrial facilities, such as the existing Canaport LNG terminal, the Coleson Cove Electrical Generating Station, and the solid waste management facility at Crane Mountain, are best suited to their isolated locations outside of the Primary Development Area and may or may not be serviced with municipal servicing. As such, it is anticipated that future proposals for any new major heavy industrial investment will require the re-designation of rural lands to accommodate them. Residential land uses are inappropriate in the Heavy Industrial designation given the extensive industrial nature of the land use and as such, these uses shall not be permitted under any circumstance;”

après le principe LU-70 et leur remplacement par les trois paragraphes suivants :

« L’économie de Saint John est fondée sur ses activités industrielles et de fabrication, et la collectivité est bien placée pour continuer sa vigoureuse croissance dans les secteurs liés à ces activités. La Ville reconnaît que, bien que ces activités industrielles et de fabrication soient vitales pour notre croissance économique, les utilisations industrielles des terrains peuvent amoindrir considérablement la qualité de vie dans les quartiers adjacents, et leur emplacement doit être choisi avec soin pour que la collectivité en tire les meilleurs avantages. En conséquence, les terrains qui conviennent au développement industriel devraient être gardés en réserve pour des utilisations industrielles futures.

Pour répondre à ces besoins, le plan municipal établit deux désignations industrielles pour diriger les utilisations industrielles vers les endroits les plus appropriés, ayant respectivement la désignation de *secteur d’industries légères* et de *secteur d’industries lourdes*. La Ville joue également un rôle important en fournissant les terrains requis pour accueillir la croissance industrielle en tant que propriétaire de Saint John Industrial Parks Limited, qui contribuera à assurer qu’une quantité de terrains appropriée est accessible aux endroits désignés comme *secteurs d’industries légères* et *secteurs d’industries lourdes*, dans des parcs industriels soigneusement aménagés pour alimenter la croissance future de la collectivité.

De nouvelles utilisations des sols de la catégorie industrie lourde ne conviennent généralement pas à l’intérieur du *principal secteur de développement*. Des emplacements isolés à l’extérieur du *principal secteur de développement*, viabilisés ou non, se prêtent mieux à beaucoup d’établissements d’industrie lourde à grande échelle, tels que le terminal de Canaport LNG, la centrale électrique de Coleson Cove et l’installation de gestion des déchets solides de la montagne Crane. Ainsi, il est prévu que les propositions futures visant de nouveaux investissements importants à l’égard d’établissements d’industrie lourde

nécessiteront la redésignation des terrains ruraux qui les accueilleront. L'utilisation à des fins résidentielles de terrains dans le *secteur d'industries lourdes* est inappropriée, en raison de l'intensité de l'activité industrielle exercée sur ces terrains, et ne sera permise en aucun cas; »

4 Deleting Policy LU-75 and replacing it with the following:

“Principe LU-75 – Recognize that the community’s significant industrial base gives rise to the potential for new unanticipated large-scale industrial developments that cannot be accommodated by the lands currently designated industrial in the Municipal Plan, and because of the heavy industrial nature of the land uses, they are best suited to large, independent sites outside of the Primary Development Area. Council may consider applications to re-designate additional lands to Heavy Industrial on the Future Land Use map (Schedule B) outside of the Primary Development Area and shall consider the following in evaluating such proposals:

- a. Adequate lands designated for Industrial development are not available or there is a demonstrated need for the proposed industry to be sited in a particular location;
- b. Appropriate studies are conducted by the applicant to satisfy Council that the proposed lands are located an appropriate distance away from incompatible land uses or it is demonstrated that appropriate mitigative measures can be implemented to address any community, safety, and/or environmental impacts associated with the development;
- c. Due consideration is given to site suitability including such considerations as transportation needs, necessary municipal servicing, landscaping and buffering; and
- d. There are clearly demonstrated social and economic benefits to the proposal;”

4 La suppression du principe LU-75 et son remplacement par ce qui suit :

« Principe LU-75 – Reconnaître que la base industrielle considérable de la région fait naître la possibilité de nouveaux aménagements industriels imprévus de forte taille qui ne peuvent pas être réalisés sur les terrains actuellement désignés comme *industriels* dans le plan municipal, et en raison de la nature des utilisations des sols, soit d'industrie lourde, elles conviennent mieux sur de grands terrains indépendants à l'extérieur du *principal secteur de développement*. Le conseil peut étudier des demandes de redésignation de terrains additionnels à titre de *secteurs d'industries lourdes* sur la carte d'utilisation future des sols (annexe B) à l'extérieur du *principal secteur de développement* et doit considérer les facteurs suivants dans son évaluation de telles propositions :

- a. les terrains désignés pour les aménagements *industriels* sont insuffisants, ou il existe un besoin manifeste pour l'industrie projetée d'être située à un endroit particulier;
- b. des études appropriées sont effectuées par l'auteur de la demande pour convaincre le *conseil* que les terrains visés se trouvent à une distance appropriée d'utilisations incompatibles des sols, ou il est démontré que des mesures d'atténuation appropriées peuvent être appliquées pour réduire toute incidence de l'aménagement sur la collectivité, la sécurité ou l'environnement;
- c. il a été bien tenu compte de la convenance de l'endroit, y compris des aspects tels que les besoins en transport, la viabilisation municipale nécessaire, l'aménagement paysager et les zones tampons;

d. les avantages sociaux et économiques de la proposition sont clairement démontrés; »

5 Deleting Policy LU-76 and replacing it with the following:

“Policy LU-76 – Create the Heavy Industrial land use designation on the Future Land Use map (Schedule B). The Heavy Industrial designation is intended to accommodate industrial operations which may have a significant detrimental effect on the safety, use, amenity, or enjoyment of adjacent or nearby sites due to appearance, noise, odour, emission of contaminants, fire or explosive hazards, or dangerous goods. Uses in the Heavy Industrial designation may utilize the City’s water and wastewater systems;”

5 La suppression du principe LU-76 et son remplacement par ce qui suit :

« Principe LU-76 – Établir la désignation d’utilisation des sols de *secteur d’industries lourdes* sur la carte d’utilisation future des sols (annexe B). Cette désignation vise à répondre aux besoins des activités industrielles dont les effets peuvent nuire de façon importante à la sécurité, à l’utilisation, à l’agrément ou à la jouissance des emplacements adjacents ou voisins en raison de leur apparence, de l’émission de bruit, d’odeurs ou de contaminants, des risques d’incendie ou d’explosion ou de la présence de marchandises dangereuses. Les utilisations dans le *secteur d’industries lourdes* peuvent être desservies par les réseaux municipaux d’alimentation en eau et d’évacuation des eaux usées; »

6 Deleting Policy LU-77 and replacing it with the following:

“Policy LU-77 – Where there are Heavy Industrial land uses which emit pollution or present possible safety risks Common Council consider the use of the best practice guideline of 1.5 km as an appropriate separation distances and/or buffer from incompatible land uses. Within the 1.5 km buffer, Common Council should consider not increasing the density of existing incompatible land uses adjacent to existing heavy industrial facilities when they are proposed. This will ensure that further intensification of incompatible land uses does not occur around these facilities in the future;”

6 La suppression du principe LU-77 et son remplacement par ce qui suit :

« Principe LU-77 – Lorsque des utilisations dans le *secteur d’industries lourdes* causent de la pollution ou peuvent présenter des risques pour la sécurité, le *conseil* pourrait envisager la possibilité d’adopter la pratique exemplaire consistant à maintenir une distance de séparation ou à aménager une zone tampon de 1,5 km à partir des utilisations des sols incompatibles. À l’intérieur de la zone-tampon de 1,5 km, le *conseil* devrait envisager de ne pas augmenter la densité des utilisations incompatibles des sols existantes qui sont adjacentes aux établissements existants d’industrie lourde, lorsque de telles augmentations sont proposées, afin d’assurer qu’aucune autre intensification des utilisations incompatibles des sols ne se produira aux environs de ces établissements à l’avenir; »

7 Deleting Policy LU-78 and replacing it with the following:

“Policy LU-78 – Risk assessment and mitigation is an integral component of a Heavy Industrial land use planning approval process for a community. Where a new Heavy Industrial facility is proposed and/or where an Environmental Impact Assessment or Environmental Assessment

7 La suppression du principe LU-78 et son remplacement par ce qui suit :

« Principe LU-78 – L’évaluation des risques et les mesures d’atténuation constituent, pour une collectivité, une partie intégrante d’une procédure d’approbation d’utilisations des sols à des fins d’industrie lourde. Dans les cas où l’aménagement d’un nouvel établissement d’industrie

has been triggered as part of an investment into an existing or proposed heavy industrial facility, the City shall require, through a condition of rezoning or through request of the provincial or federal approval process, that an applicant submit technical reports that are in conformity with the City of Saint John Risk Assessment and Emergency Response Guidelines, when these guidelines have been adopted by Common Council;”

8 Deleting Policy LU-80 and replacing it with the following:

“Policy LU-80 – Notwithstanding Policy LU-75, recognize there are a number of existing capital-intensive heavy industrial facilities in the City that are not located in Industrial parks. Council may consider the re-zoning of lands that are contiguous with these existing uses to Heavy Industrial without an amendment to the Municipal Plan, provided the proposed use is generally compatible with the surrounding land uses, appropriate mitigative measures are provided, transportation needs can be accommodated, and municipal servicing is adequate to service the proposed expansion;”

9 Adding the following as Policy LU-80.1 immediately following Policy LU-80:

“Policy LU-80.1 – Within existing Industrial Parks located inside of the Primary Development Area that are designated Heavy Industrial, generally permit only light industrial and medium industrial zoned land uses. Where an applicant can satisfy the requirements of the City of Saint John Risk Assessment and Emergency Response Guidelines for the siting of a Heavy Industrial land use inside the Primary Development Area, such a use may be considered by Common Council as part of a rezoning application;”

lourde est proposé, ou lorsqu’une étude d’impact sur l’environnement ou une évaluation environnementale doit être effectuée dans le cadre d’un investissement fait dans un établissement existant ou proposé d’industrie lourde, la Ville exigera, par voie de condition imposée au rezonage ou par demande faite au cours de la procédure d’approbation provinciale ou fédérale, que l’auteur de la demande présente des rapports techniques conformes aux lignes directrices de The City of Saint John sur l’évaluation des risques et l’intervention en cas d’urgence, si de telles lignes directrices ont été adoptées par le conseil; »

8 La suppression du principe LU-80 et son remplacement par ce qui suit :

« Principe LU-80 – Malgré le principe LU-75, reconnaître que bon nombre d’établissements d’industries lourdes hautement capitalistiques, déjà établis dans la municipalité, ne se trouvent pas dans des parcs industriels. Le conseil peut envisager le rezonage comme secteur d’industries lourdes des terrains adjacents à ces utilisations actuelles sans modification du plan municipal, pourvu que l’utilisation projetée soit généralement compatible avec les utilisations des sols environnants, que des mesures appropriées d’atténuation soient prévues, que les besoins de transport puissent être satisfaits et que la viabilisation municipale soit suffisante pour répondre aux besoins de l’expansion proposée; »

9 L’adjonction du principe LU-80.1 suivant immédiatement après le principe LU-80 :

« Principe LU-80.1 – À l’intérieur des parcs industriels existants désignés industries lourdes situés dans le principal secteur de développement, ne permettre en général que des utilisations des sols afférentes au zonage d’industrie légère et mi-lourde. Lorsque l’auteur d’une demande peut satisfaire les exigences des lignes directrices de The City of Saint John sur l’évaluation des risques et l’intervention en cas d’urgence applicables à l’emplacement d’une utilisation d’industrie lourde à l’intérieur du principal secteur de développement, le conseil peut envisager une telle utilisation dans une demande de

rezonage; »

10 Repealing the heading “**Rural Industrial Area**” and the paragraph of text thereunder, immediately following Policy LU-107;

10 L’abrogation de la rubrique « **Secteur Industriel Rural** » et du paragraphe de texte d’application, immédiatement après le principe LU-107;

11 Repealing Policy LU-108 and Policy LU-109;

11 L’abrogation du principe LU-108 et du principe LU-109;

12 Deleting Policy LU-118 and replacing it with the following:

12 La suppression du principe LU-118 et son remplacement par ce qui suit :

“Policy LU-118 – Recognize that the Saint John Airport Authority leases a significant land base to support the operation of the Airport. The City supports the use of these lands for purposes that are related to general air transportation, where compatible with adjacent City watershed lands. Off-site impacts from the nature of airport operations can have a significant impact on both the quality of life for residents within close proximity of this facility and the ability of the airport to make necessary investments in its operation. Common Council should consider off-site impacts from new land uses when an application to re-designate or re-zone land that is within the noise contour overlays and height restrictions of the airport operation is made;”

« Principe LU-118 – Reconnaître que l’autorité aéroportuaire de Saint John est preneuse à bail d’une étendue de terrains considérable pour soutenir le fonctionnement de l’aéroport. La Ville appuie l’utilisation de ces terrains à des fins qui se rapportent au transport aérien en général, lorsqu’elle est compatible avec celle des terrains riverains adjacents de la municipalité. Les effets hors site produits par les activités de l’aéroport peuvent avoir une incidence importante tant sur la qualité de vie des résidents des environs immédiats de cet établissement que sur la capacité de l’aéroport de faire les investissements qui s’imposent dans ses activités. Le conseil devrait tenir compte des effets hors site des nouvelles utilisations des sols dans son étude des demandes de redésignation ou de rezonage des terrains qui se trouvent à l’intérieur des calques de courbes de niveau de bruit et quand des restrictions en matière de hauteur afférentes à l’exploitation de l’aéroport sont imposées; »

13 Adding the following sentence immediately following Policy LU-120:

13 L’adjonction de la phrase suivante immédiatement après le principe LU-120 :

“Refer to Policies LU-71 through LU-82 for additional land use designations common to the Primary Development Area and the Rural Area;”

« Référer aux principes LU-71 à LU-82 pour des désignations d’utilisation des sols additionnelles retrouvées dans le principal secteur de développement et dans le secteur rural; »

14 Deleting the existing *Schedule A: City Structure* and the existing *Schedule B: Future Land Use* and replacing them with a new *Schedule A – City Structure* and a new *Schedule B: Future Land Use*, attached hereto and forming part of this by-law.

14 La suppression de l’*Annexe A – Structure de la municipalité* existante et de l’*Annexe B – Utilisation future des sols* existante et leur remplacement par une nouvelle *Annexe A – Structure de la municipalité* et une nouvelle *Annexe B – Utilisation future des sols*, ci-jointes et faisant partie du présent arrêté.

IN WITNESS WHEREOF The City of Saint John has caused the Corporate

EN FOI DE QUOI, The City of Saint John a fait apposer son sceau communal sur le

Common Seal of the said City to be affixed présent arrêté le 15 décembre 2014, avec
to this by-law the 15th day of December, les signatures suivantes :
A.D. 2014 and signed by:

Mayor

Common Clerk/Greffier communal

First Reading - December 8, 2014
Second Reading - December 8, 2014
Third Reading - December 15, 2014

Première lecture - le 8 décembre 2014
Deuxième lecture - le 8 décembre 2014
Troisième lecture - le 15 décembre 2014