

41  
**MINISTERIAL REGULATION FOR THE  
TRACYVILLE - THREE TREE CREEK PLANNING  
AREA**

under the

**COMMUNITY PLANNING ACT**

(95- TRC-006-00)

Pursuant to Section 77(1.1) of the *Community Planning Act*, the Minister of Municipalities, Culture and Housing, makes the following regulation:

1 This regulation may be cited as the Tracyville - Three Tree Creek Planning Area Basic Planning Statement Adoption Regulation - Community Planning Act.

2 The area of land outlined in Schedule A (Future Land Use Map – Tracyville - Three Tree Creek Planning Area), being the boundaries of the Tracyville - Three Tree Creek Planning Area in the Parish of Gladstone, County of Sunbury, is designated for the purpose of the adoption of this Basic Planning Statement, and is the area to which this regulation applies:

Beginning at the point where the Lincoln - Gladstone parish line meets the York - Sunbury county line; thence in a southerly direction following the said county line to the northern right-of-way of the Canadian Pacific Railway line; thence in an easterly direction along the said right-of-way (around the northerly boundaries of Tracy and Fredericton Junction) to the western bank or shore of the Oromocto River; thence in a northerly direction along the said bank or shore to the Lincoln - Gladstone parish line; thence in a westerly direction along the said parish line to the place of beginning.

3 The Tracyville - Three Tree Creek Planning Area Basic Planning Statement contained in Schedule B is adopted for the Tracyville - Three Tree Creek Planning Area defined in Schedule A.

**RÈGLEMENT MINISTÉRIEL DU SECTEUR  
D'AMÉNAGEMENT DE TRACYVILLE - THREE  
TREE CREEK**

établi en vertu de la

**LOI SUR L'URBANISME**

(95- TRC-006-00)

En vertu du paragraphe 77(1.1) de la *Loi sur l'urbanisme*, le ministre des Municipalités, de la Culture et de l'Habitation, établit le règlement suivant:

1 Le présent règlement peut être cité sous le titre: Règlement de l'adoption de la déclaration des perspectives d'urbanisme du secteur d'aménagement de Tracyville - Three Tree Creek - Loi sur l'urbanisme.

2 Le secteur de terrain décrit à l'Annexe A (Carte d'utilisation future des sols du secteur d'aménagement de Tracyville - Three Tree Creek), constituant les limites du secteur d'aménagement de Tracyville - Three Tree Creek, dans la paroisse de Gladstone, comté de Sunbury, est désigné aux fins de l'adoption de la présente déclaration des perspectives d'urbanisme, et est le secteur auquel le présent règlement s'applique:

Partant du point de rencontre de la limite de la paroisse de Lincoln - Gladstone et de la ligne de comté de York - Sunbury; de là, en direction sud, suivant ladite ligne de comté jusqu'à l'emprise nord de la voie ferrée du Canadien pacifique; de là, en direction est le long de l'emprise (pres des limites nord de Tracy et de Fredericton Junction) jusqu'à la rive ouest de la rivière Oromocto; de là, en direction nord le long de ladite rive jusqu'à la limite de la paroisse de Lincoln - Gladstone; de là, en direction ouest le long de ladite limite de la paroisse jusqu'au point de départ.

3 La déclaration des perspectives d'urbanisme du secteur d'aménagement de Tracyville - Three Tree Creek figurant à l'Annexe B est adoptée pour le secteur d'aménagement de Tracyville - Three Tree Creek défini à l'Annexe A.

## **SCHEDULE B**

### **TRACYVILLE - THREE TREE CREEK BASIC PLANNING STATEMENT**

#### **Introduction**

The Tracyville - Three Tree Creek Planning Area is a mixed residential and rural community. It includes Tracyville, an area which includes residential, agricultural, and passive recreational uses, Three Tree Creek station, which has predominantly agricultural and rural uses, as well as various rural residences and farms in the rest of the Planning Area. Two major roads, the Tracy - Fredericton road (Highway 101) and the Post road (from Rusagonis to Fredericton Junction) bisect the community.

Much of the area consists of unimproved crown land, and it includes several important watersheds, i.e.: Porcupine Meadows and Porcupine Stream in the western portion of the Planning Area; Three Tree Creek in the middle; and Shaw Creek Meadow, Smith Mersereau Meadow, Dave McLaughlin Meadow, and Three Tree Creek Meadow which border the Oromocto River in the east. The Tracyville - Three Tree Creek Planning Area lies within one-half hour's drive of two urban centers: the City of Fredericton in York County and the Town of Oromocto in Sunbury County. The smaller, rural residential communities of Tracy and Fredericton Junction in Sunbury County lie to the south of, and border, the Planning Area. The Tracyville - Three Tree Creek Planning Area is one of the few communities in the vicinity without planning protection. As a consequence, in recent years it has been threatened by commercial and residential developments that are inconsistent with the community's quiet, peaceful rural and residential character.

It is the desire of local residents that development within the Tracyville - Three Tree Creek Planning Area be carried out in an orderly manner that is consistent with the rural-residential character of the community, and also respects the need to protect natural resources, the environment, and wildlife within its boundaries.

## **ANNEXE B**

### **DÉCLARATION DES PERSPECTIVES D'URBANISME DU SECTEUR D'AMÈNAGEMENT DE TRACYVILLE - THREE TREE CREEK**

#### **Introduction**

Le secteur d'aménagement de Tracyville - Three Tree Creek est une localité résidentielle et rurale. Il englobe Tracyville, un secteur qui comprend des usages résidentiels, agricoles et de loisirs passifs, Three Tree Creek station, qui contient surtout des usages agricoles et ruraux; ainsi que diverses résidences et exploitations agricoles rurales dans le reste du secteur d'aménagement. Deux routes principales, la route Tracy - Fredericton (Route 101) et le chemin Post (Rusagonis à Fredericton Junction) divisent la localité.

Une bonne partie du secteur comprend des terres de la Couronne non améliorées et englobe plusieurs bassins hydrographiques importants, notamment: Porcupine Meadows et Porcupine Stream dans la partie ouest du secteur d'aménagement; Three Tree Creek dans le milieu; et Shaw Creek Meadow, Smith Mersereau Meadow, Dave McLaughlin Meadow et Three Tree Creek Meadow qui longent la rivière Oromocto dans l'est. Le secteur d'aménagement de Tracyville - Three Tree Creek est situé à moins d'une demi-heure de voiture de deux centres urbains: la cité de Fredericton, dans le comté de York, et la ville d'Oromocto, dans le comté de Sunbury. Les petites localités résidentielles rurales de Tracy et de Fredericton Junction, dans le comté de Sunbury, sont situées au sud et en bordure du secteur d'aménagement. Le secteur d'aménagement Tracyville - Three Tree Creek est une des rares localités dans la région qui n'ont aucune protection en matière d'aménagement. Par conséquent, au cours des dernières années, ce secteur a été menacé par des aménagements commerciaux et résidentiels qui ne sont pas conformes au caractère résidentiel, rural, paisible et tranquille de la localité.

La population locale désire que l'aménagement à l'intérieur du secteur d'aménagement de Tracyville- Three Tree Creek soit effectué de façon ordonnée et compatible avec le caractère rural et résidentiel de la localité, et respecte aussi le besoin de protéger les ressources naturelles, l'environnement et la faune à l'intérieur des limites de ce secteur.

## GENERAL OBJECTIVES

It is anticipated that the following General Objectives will help preserve a balance between development pressures, environmental integrity, and community identity. Therefore, the General Objectives for the future development of the Tracyville - Three Tree Creek Planning Area shall be:

- (a) to protect its rural - residential character;
- (b) to protect rural and agricultural land uses from the pressures of urban encroachment;
- (c) to minimize conflicts between different types of land use activity; and
- (d) to protect the community from air, ground, water, noise, pollution and other nuisance uses.

## OBJECTIVES TO BE ACCOMPLISHED BY THE ZONING REGULATION

The Zoning Regulation will be used to define the manner in which the General Objectives will be implemented. The specific Objectives to be accomplished by the Zoning Regulation shall be:

- (a) to minimize conflicts between all permitted uses;
- (b) to protect the natural environment;
- (c) to employ Section 39 of the *Community Planning Act* to facilitate land use amendments; and
- (d) to enable variances to established standards to be considered.

## PROPOSALS

It is proposed that the permitted uses within the Tracyville - Three Tree Creek Planning Area shall be grouped under three separate designations: (a) Rural, (b) Industrial and (c) Shooting Range.

## OBJECTIFS GÉNÉRAUX

On prévoit que les objectifs généraux suivants contribueront à maintenir un équilibre entre les pressions exercées par les aménagements, l'intégrité de l'environnement et l'identité de la communauté. Par conséquent, les objectifs généraux en matière d'aménagement du secteur d'arnement de Tracyville - Three Tree Creek sont les suivants:

- (a) protéger son caractère résidentiel - rural;
- (b) protéger les usages agricoles et ruraux des terres contre les pressions de la prolifération urbaine;
- (c) minimiser les conflits entre les différents aménagements; et
- (d) protéger la communauté contre la pollution atmosphérique, la pollution du sol et de l'eau, du bruit, et d'autres utilisations nuisibles.

## OBJECTIFS VISÉ PAR LE RÈGLEMENT DE ZONAGE

Le règlement de zonage servira à définir la façon dont les objectifs généraux seront appliqués. Les objectifs particuliers devant être respectés par le règlement de zonage sont les suivants:

- (a) minimiser les conflits entre tous les usages permis;
- (b) protéger l'environnement naturel;
- (c) appliquer l'article 39 de la *Loi sur l'urbanisme* pour faciliter la modification des usages des terrains;
- (d) permettre l'étude de dérogations aux normes établies.

## PROPOSITIONS

Il est proposé que les usages permis dans le secteur d'aménagement de Tracyville - Three Tree Creek soient regroupés sous trois désignations distinctes: (a) rural, (b) industriel et (c) champ de tir.

### **Rural**

It is proposed that the Rural designation recognize the variety of uses which are prevalent in rural areas. This designation shall strive to ensure that proposed mix-use developments are in keeping with proper planning and environmental principles.

Within the Rural land use classification the following use shall be permitted: residential. In addition, agricultural, forestry, and recreational, commercial (where the floor area is less than 279 square meters), industrial (where the floor area is less than 279 square meters), institutional, and craft shop uses will be permitted subject to terms and conditions as may be imposed by the zoning regulation. These terms and conditions must be limited to those considered necessary by the Provincial Planning Committee to protect:

- (a) properties within the zone or in abutting zones, or
- (b) the health, safety and welfare of the general public.

It is proposed that a commercial activity requiring a floor area of more than 279 square metres be not allowed except through a rezoning pursuant to section 39 of the *Community Planning Act*.

### **Industrial**

It is proposed that Industrial uses which require buildings or structures having a floor area greater than 279 square meters and that are limited to the following activities: warehouseing, industrial welding operations, tool and form facilities, industrial mechanic shops, contractor facilities and yards, and industrial trucking operations, be not allowed except through a rezoning pursuant to section 39 of the *Community Planning Act*. This amendment process may include terms and conditions set by the Minister of Municipalities, Culture and Housing.

### **Rural**

Il est proposé que la désignation usage rural reconnaisse les divers usages prédominants dans les secteurs ruraux. Cette désignation aura pour but d'assurer la conformité des aménagements mixtes proposés aux principes environnementaux et d'aménagement acceptables.

L'usage résidentiel est permis dans la classification rurale. En outre, les usages agricoles, forestiers, de loisirs, commerciaux (où la surface de plancher est de moins de 279 mètres carrés), industriels (où la surface de plancher est de moins de 279 mètres carrés), institutionnels, et boutiques d'artisanat sont permis sous réserve des modalités et conditions imposées par le règlement de zonage. Ces modalités et conditions doivent être limitées à celles jugées nécessaires par le Comité provincial d'urbanisme pour protéger:

- (a) les propriétés à l'intérieur de la zone ou dans des zones attenantes, ou
- (b) la santé, la sécurité et le bien-être du public en général.

Il est proposé qu'une activité commerciale nécessitant une surface de plancher de plus de 279 mètres carrés soit interdit sauf à travers un rezonage en vertu de l'article 39 de la *Loi sur l'urbanisme*.

### **Industriel**

Il est proposé que l'utilisation du sol de type industriel nécessitant des bâtiments ou ouvrages ayant une surface de plancher supérieure à 279 mètres carrés, et qui se limitent aux activités suivantes: entreposage, opérations de soudure, installations d'outillage et de façonnage, ateliers de mécaniques industrielles, installations et cours d'entreposage, entrepreneurs et installations de réparation de camions soit interdit sauf à travers un rezonage en vertu de l'article 39 de la *Loi sur l'urbanisme*. Ce processus de modification peut inclure des modalités et conditions établies par le ministre des Municipalités, de la Culture et de l'Habitation.

Tracyville – Three Tree Creek Planning Area  
Basic Planning Statement

Déclaration des perspectives d'urbanisme du secteur  
d'aménagement de Tracyville – Three Tree Creek

All Industrial uses shall have in place adequate measures to prevent or mitigate pollution hazards. They shall comply with all federal and provincial environmental and safety legislation and, in particular, shall not pollute the soil or adversely affect the atmosphere or ground- or surface-water on adjoining properties. Facilities which involve the storage, use, or sale of toxic substances as defined under the *Canadian Environmental Protection Act* shall be located as far as possible from neighboring wells and property boundaries, and shall be a minimum of 300 metres from surface water courses.

Tous les usages industriels doivent prévoir des mesures adéquates pour prévenir ou atténuer les risques de pollution. Ils doivent être conformes à toute la législation provinciale et fédérale sur la sécurité et l'environnement. En particulier, ils ne doivent pas polluer le sol ni nuire à l'atmosphère ou à l'eau souterraine ou de surface sur les propriétés attenantes. Les installations qui comportent l'entreposage, l'utilisation ou la vente de substances toxiques définies dans la *Loi canadienne sur la protection de l'environnement* doivent être situées le plus loin possible des puits et des limites des propriétés et à une distance d'au moins 300 mètres des cours d'eau de surface.

### Shooting Range

It is proposed that Shooting Range uses shall be permitted in areas designated by the zoning regulation. Such ranges shall comply with all federal and provincial environmental, regarding safety and management guidelines.

### Champ de tir

Il est proposé que l'usage pour champ de tir soit permis dans les secteurs désignés par le règlement de zonage. Les champs de tir doivent être conformes aux lignes directrices et à la législation fédérale et provinciale sur l'environnement, en ce qui concerne la sécurité et les principes de gestion.

### Non-Conforming Uses

The Tracyville - Three Tree Creek Planning Area Zoning Regulation will regulate the proposals and land-use designations established in the Basic Planning Statement. Existing uses that do not comply with the land-use designations established by the Zoning regulation may continue as legal non-conforming uses.

### Usages non conformes

Le règlement de zonage du secteur d'aménagement de Tracyville - Three Tree Creek règlera les propositions et les désignations d'utilisation du sol établis dans la déclaration des perspectives d'urbanisme. Les usages actuels qui ne sont pas conformes aux désignations d'utilisation du sol établies par le règlement de zonage peuvent être poursuivis comme des usages non conformes permis par la loi.

A legal non-conforming use shall cease when: (1) it is discontinued for a period of ten months, or such further period as the Provincial Planning Committee considers fit; or (2) the building or structure has been damaged to the extent of at least half of the whole (excluding the foundation), unless the Provincial Planning Committee agrees that it should be rebuilt.

Un usage non conforme permis par la loi cesse: (1) lorsqu'il est interrompu pour une période de 10 mois ou toute autre période supérieure jugée adéquate par le Comité provincial d'urbanisme; ou (2) lorsqu'au moins la moitié de l'ensemble du bâtiment ou de la construction a été endommagée (la fondation non comprise), à moins que le Comité provincial est en accord avec la reconstruction.



---

PAUL DUFFIE, Minister / Ministre  
Department of Municipalities, Culture and Housing  
Ministère de Municipalités, de la Culture et de l'Habitation

August 31, 1995  
Date