

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

Wednesday, May 22, 2019 / Le mercredi 22 mai, 2019

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Exemption de l'article 10.1 de l'arrêté de zonage

File Number/ Numéro du fichier : 19-166

From / De :



Phil Robichaud

Reviewed by / Révisé par :



Kirk Brewer
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

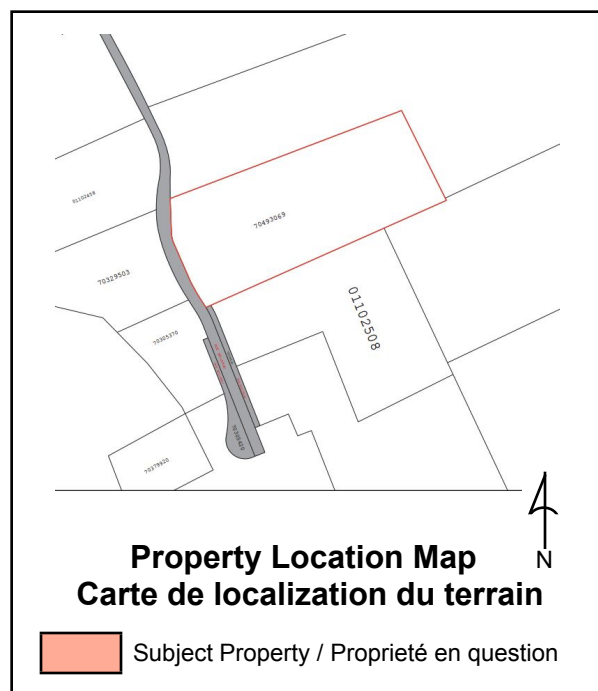
/Madeleine Cere

Landowner / Propriétaire :

Madeleine Cere

Proposal /

Exemption de l'article 10.1 afin de permettre deux habitations sur un lot. Les habitations sont accessoires à l'usage agricole sur la propriété en question et les propriétés avoisinantes. /
Exemption from section 10.1 to allow two dwellings on a lot. The dwellings are accessory to an agricultural use on the property in question and the neighboring properties.



Site Information / Information du site

PID / NID: 70493069

Lot Size / Grandeur du lot: 2,5 hectares

Location / Endroit :

47 rue Belliveau, Village de Memramcook / Village of Memramcook

Current Use / Usage présent :

Agriculture

Zoning / Zonage :

DR - Développement des ressources / *RD - Resource development*

Future Land Use / Usage futur :

Agriculture

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Résidentiel, vacant et agriculture / *Residential, vacant and agriculture*

Municipal Servicing / Services municipaux:

Aucun / *None*

Access-Egress / Accès-Sortie :

rue Belliveau Street

Policies / Politiques

Plan rural du Village de Memramcook / Rural Plan Village of Memramcook

Article 1 / Section 1

Énoncé de principes et propositions / Statement of policies and proposals

5.1 *Activité agricole / Agricultural activity*

Principe / Policy

5.1.1 *Le Conseil a pour principe de maintenir et de promouvoir une diversité d'activités reliées à l'agriculture sur son territoire. / The Council has as a policy for the preservation and promotion of a variety of activities related to agriculture in its region.*

Propositions / Proposals

5.1.2 *Il est proposé d'encadrer adéquatement les activités agricoles afin de favoriser la productivité locale et la diversification des activités, sans pour autant porter atteinte à la qualité de vie des résidents. / It is proposed to frame agricultural activities to encourage local productivity and diversification of activities without jeopardising the quality of life of residents*

5.1.3 *Il est proposé de réserver suffisamment de territoire pour ces types d'activités, sans pour autant nuire à la qualité de vie des résidents ou à l'environnement. / It is proposed to reserve sufficient territory for these types of activities, without affecting the quality of life of residents or the environment.*

5.1.4 *Il est proposé de reconnaître les besoins particuliers des agriculteurs durant les saisons des semences et des récoltes. / It is proposed to recognize the special needs of farmers during the seeding and harvesting seasons.*

5.1.5 *Il est proposé de spécifier dans les dispositions de zonage une distance séparatrice entre les usages agricoles et les usages résidentiels. / It is proposed to specify a separation distance between agricultural and residential uses in the zoning provisions.*

** Please note that the Village of Memramcook Rural Plan was adopted in French only and this is an unofficial English translation of the provisions of the regulation.*

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

Plan rural du Village de Memramcook / Rural Plan Village of Memramcook

Article 10 / Section 10

Dispositions générales / General provisions

Nombre de bâtiments principaux ou de constructions principales sur un lot / Number of main buildings or main constructions on a lot

10.1(I) *Il est interdit d'implanter ou d'édifier plus d'un bâtiment comprenant une unité de logement ou plus sur un lot et/ou de modifier un bâtiment ou une construction de façon à créer un deuxième bâtiment comptant une unité de logement. / No person shall place or erect more than one building containing one or more dwelling units on a lot and / or alter a building or structure to create a second building containing a dwelling unit.*

** Please note that the Village of Memramcook Rural Plan was adopted in French only and this is an unofficial translation of the provisions of the regulation.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Le personnel a consulté à l'interne parmi les urbanistes et agents d'aménagement et les inspecteurs de bâtiment. / *Staff consulted internally among planners, development officers and building inspectors*

Le Directeur des Opérations et Infrastructures du Village de Memramcook a été consulté. / *The Village of Memramcook Director of Operations and Infrastructure was consulted.*

Le Ministère Agriculture, Aquaculture et Pêches a été consulté / *The Department of Agriculture,*

Une audience publique est prévue le 17 juin 2019. / *A public hearing is scheduled for June 17, 2019*

Discussion

Contexte : / Background:

Le propriétaire et requérant, Petits Fruits de Pré-d'en-Haut Inc., est une entreprise agricole et locale du Village de Memramcook qui cultive des petits fruits. Ils appartiennent plusieurs propriétés dans la région de Pré d'en haut qui sont destinées à cet usage agricole. / *The owner and applicant, Petits Fruits de Pré-d'en-Haut Inc., is a local agricultural business from the Village of Memramcook that cultivates berries. They own several properties in the region of Pré d'En Haut that are used for this agricultural purposes.*

La propriété en question est utilisée pour la culture de fruits. Il y a plusieurs bâtiments existants sur la propriété qui sont pour l'entreposage et qui sont accessoires à l'activité agricole sur le site. Il a également une habitation existante destinée aux logements de travailleurs saisonniers et un bâtiment vacant. Le bâtiment vacant était utilisé comme habitation auparavant, mais est vacant depuis plusieurs années. / *The property in question is used for the cultivation of fruits. There are several existing buildings on the property that are for storage and that are incidental to the on-site agricultural activity. It also has an existing dwelling for seasonal worker and a vacant building. The vacant building was used as a dwelling before, but has been vacant for several years.*

La propriété se trouve sur la rue Belliveau, qui est une rue publique et entretenue par le Village de Memramcook. Celle-ci est un cul-de-sac, et un mixte d'usage agriculture et résidentielle s'y trouve. La superficie totale de la propriété est 2,49 hectares (6,15 acres) avec environ 110 mètres de façade sur la rue publique. Le terrain aurait potentiellement la possibilité de lotir selon les normes du plan rural. / *The property is on Belliveau Street, which is a public street and maintained by the Village of Memramcook. This is a dead-end, and there is a mix of agriculture and residential uses on the street. The total area of the property is 2.49 hectares (6.15 acres) with approximately 110 meters of frontage on the public street. The land would potentially have the possibility to be subdivided according to the standards of the rural plan.*

Proposition : / Proposal:

Le requérant propose d'utiliser le bâtiment vacant existant à des fins d'hébergement pour des travailleurs saisonniers. Ce bâtiment était utilisé comme habitation auparavant, mais a cessé d'être utilisé pour plusieurs années. Alors, selon la loi sur l'urbanisme, si un usage non conforme cesse d'être utilisé pour plus de dix mois, l'usage non conforme existante (droit "grand-père") est perdu. C'est pour cette raison que cette demande est nécessaire. / *The applicant proposes to use the existing vacant building for accommodation purposes for seasonal workers. This building was used as a dwelling before but has ceased to be used for several years. According to the Community Planning Act, if a non-conforming use ceases to be used for more than ten months, the existing non-conforming use ("grandfather" right) is lost. This is the reason that this request is necessary.*

Le requérant propose de construire une nouvelle cave et fondation pour ce bâtiment, de le rénover pour le rendre habitable et de changer l'emplacement sur la propriété. / *The applicant proposes to build a new basement and foundation for this building, to renovate it in order to make it habitable and to change the location on the property.*

Règlement : / Regulation:

La zone de la propriété, développement des ressources, permet des usages agricoles et une habitation unifamiliale. L'article 10.1 Plan rural du village de Memramcook stipule qu'il peut seulement avoir un bâtiment contenant des habitations sur un lot. Les requérants proposent d'avoir deux habitations pour des travailleurs saisonniers sur une propriété. / *The zoning of the property, resource development, allows agricultural uses and a single-family dwelling. Section 10.1 Memramcook Village Rural Plan states that it*

may only have a building containing dwellings on a lot. The applicants propose to have two homes for seasonal workers on a property.

Demande d'exemption : / Exemption request:

Cette demande d'exemption n'est pas typique. La demande consiste omettre l'article 10.1 du plan rural pour une propriété, mais limiter la propriété à avoir deux habitations maximum. Ceci permettrait aux propriétaires d'avoir deux habitations sur un lot destiné à loger des travailleurs saisonniers. / This request for exemption is not typical. The request is to omit section 10.1 of the rural plan for a property, but limit the property to have two houses maximum. This would allow property owner to have two homes on a lot intended to house seasonal workers.

Discussion : / Discussion

Comme déjà mentionné, ce type de demande n'est pas typique et n'est normalement pas recommandé par le personnel de la commission. Cette demande permettrait à cette propriété seulement d'être exemptée de l'article 10.1. Cette disposition est commune parmi tous les plans dans la région. Le but de cette provision est d'empêcher l'emplacement des résidences sur un lot d'une façon qui limite la possibilité de séparer les résidences par lotissement dans le futur. Dans ce cas, le requérant va déplacer la position de la deuxième habitation d'une façon que le lotissement futur ne va pas être compromis. / As already mentioned, this type of request is not typical and is not normally recommended by the staff of the commission. This application would allow this property only to be exempt from section 10.1. This provision is common among all the plans in the region. The purpose of this provision is to prevent the location of residences on a lot in a way that limits the possibility of separating residences by subdivision in the future. In this case, the applicant will move the position of the second dwelling in a way that the future subdivision will not be compromised.

Le principe lié aux usages agricoles dans le plan est que le Conseil a pour principe de maintenir et de promouvoir une diversité d'activités reliées à l'agriculture sur son territoire. Une des propositions du plan est qu'il est proposé de reconnaître les besoins particuliers des agriculteurs durant les saisons des semences et des récoltes. Le personnel est de l'opinion que cette propriété est dans un cas particulier et a des besoins particuliers. / The agricultural policies in the rural plan states that the Council's policy is to maintain and promote a diversity of activities related to agriculture in its territory. One of the plan's proposals is to recognize the special needs of farmers during the seeding and harvesting seasons. The staff is of the opinion that this property is in a special scenario and has special needs.

Premièrement, la propriété est enregistrée sous un programme avec le Ministère Agriculture, Aquaculture et Pêches intitulées le « plan d'identification des terres agricoles ». Le programme est un plan qui permet le report de l'impôt foncier pour les terres et les bâtiments agricoles et vise à encourager la préservation des biens réels à vocation agricole. Une des conditions de cette désignation est que la propriété ne doit pas être lotie et/ou fragmentée. Si ce terrain était loti, il a une possibilité que la propriété puisse perdre la désignation et une énorme somme d'impôt foncier devra être payée d'un coup. / First, the property is registered under a program with the Department of Agriculture, Aquaculture and Fisheries entitled "Farm Land Identification Program". The program is a plan for deferring property taxes on farmland and farm buildings and is intended to encourage the preservation of real farm properties. One of the conditions of this designation is that the property should not be subdivided and / or fragmented. If this land is subdivided, there is a possibility that the property may lose its designation and a significant amount of property tax will have to be paid at once.

Deuxièmement, l'habitation existante et l'habitation proposée seraient accessoires à l'usage agricole sur cette propriété et sur les propriétés avoisinantes. Ils ne vont pas être utilisés de façon permanente, mais sont pour des travailleurs saisonniers seulement. Certains usages agricoles ont des besoins particuliers et nécessitent des travailleurs saisonniers et un endroit à loger ces travailleurs. / Second, the existing dwelling and the proposed dwelling would be incidental to an agricultural use on the property and on the neighboring properties. They are not going to be used permanently, but are for seasonal workers only. Some agricultural uses have special needs and require seasonal workers and a place to house these workers.

Dernièrement, le bâtiment existe déjà sur la propriété. Rénover le bâtiment existant afin qu'il soit habitable a été déterminé comme l'option la plus efficace pour le requérant. Aussi, les propriétaires sont d'accord de changer l'emplacement du bâtiment existant afin qu'il ne compromette pas le lotissement dans le futur. /

Lastly, the building already exists on the property. Renovating the existing building to make it habitable was identified as the most effective option for the applicant. Also, the owners agree to change the location of the existing building so that it does not compromise the subdivision in the future.

Le personnel est reconnaissant que ce type de demande n'est pas typiquement pas favorable, mais le personnel est également reconnaissant que cette propriété se trouve dans un cas très particulier et unique. Alors, considérant que les propositions d'agriculture précisent qu'il faut reconnaître les besoins particuliers des agriculteurs, le personnel est de l'avis que ce demande est propice au développement et rencontre l'objectif du plan rural de Memramcook. / *The staff recognizes that this type of request is not typically favorable, but the staff also recognizes that this property is in a very special and unique case. Considering that the agriculture proposals state that the special needs of farmers must be recognized, staff believe that this request is conducive to development and meets the Memramcook Rural Plan objectives.*

Legal Authority / Autorité légale

Loi sur l'urbanisme 2017, ch. 19 / Community Planning Act 2017, ch. 19

110(1) 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 : / *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*

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

Recommendation / Recommandation

Le personnel recommande respectueusement que le comité de révision de la planification Sud-est recommande au conseil municipal du Village de Memramcook d'adopter l'arrêté 38-7Z afin d'exempter la propriété portant le NID 70493069 de l'article 10.1 du plan rural avec les conditions suivantes : / *Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee recommends that the Village of Memramcook Council adopt By-law 38-7Z to exempt property bearing PID # 70493069 from Section 10.1 of the Rural Plan with the following conditions:*

1. Un plan de localisation soit soumis avant l'émission de permis d'aménagement et de construction qui démontre que la nouvelle emplacement de la deuxième habitation ne vas pas compromettre le lotissement futur selon les provisions du plan rural. / *A site plan must be submitted before the issuance of development and building permits that shows that the new location of the second dwelling will not compromise the future subdivision in accordance to the provisions of the rural plan.*

2. Que seulement deux bâtiments contenant des habitations sont permis sur le lot. Il est interdit d'implanter ou d'édifier plus deux bâtiments comprenant une unité de logement sur un lot et/ou de modifier un bâtiment ou une construction de façon à créer un troisième bâtiment comptant une ou plusieurs unités de logement. / *Only two buildings containing dwellings are allowed on the lot. It is prohibited to place or erect more than two buildings comprising a dwelling unit on a lot and / or modify a building or structure to create a third building containing one or more dwelling units.*

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