

**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:** Rezoning - RR à DR

**File Number/ Numéro du fichier :** 19-167

**From / De :**



Phil Robichaud

**Reviewed by / Révisé par :**



Kirk Brewer  
Planner / Urbaniste

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requéant :**

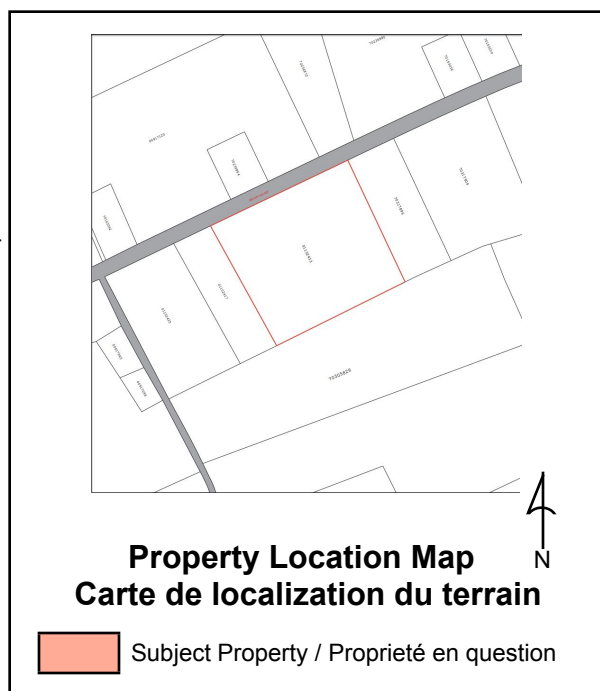
/Madeleine Cere

**Landowner / Propriétaire :**

Madeleine Cere

**Proposal /**

Changement de zonage afin de permettre un usage agricole sur le terrain. Cet usage comprend la transformation, l'entreposage et l'emballage de fruits et légumes. / *Rezoning to allow an agricultural use on the property. This use includes the processing, storage and packaging of fruits and vegetables.*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 01102433

**Lot Size / Grandeur du lot:** 3,5 hectares

**Location / Endroit :**

rue Pré d'En Haut Street, Village de Memramcook / Village of Memramcook

**Current Use / Usage présent :**

Vacant

**Zoning / Zonage :**

RR - Résidentielle rurale / *RR - Rural Residential Zone*

**Future Land Use / Usage futur :**

Agriculture

**Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :**

Vacant, agriculture, résidentiel / *Vacant, agriculture, residential*

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

Aucun / *None*

**Access-Egress / Accès-Sortie :**

rue Pré d'en Haut 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 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 3 / Section 3*

#### *Zone résidentielles / Residential Zone*

##### ***Zone RR - Résidentielle rurale / Rural Residential Zone***

###### *Usages permis / Permitted uses*

**3.3(1)** *Les terrains, bâtiments ou constructions ne peuvent servir qu'aux fins : / Land, buildings or structures may be used only for the purposes:*

*a) d'un ou de plusieurs des usages principaux suivants : / one or more of the following main uses:*

*i) une habitation unifamiliale; / a single-family dwelling;*

*ii) une habitation bifamiliale; / a two unit family dwelling;*

*iii) une pension ou un garni; et / a rooming or boarding house; and*

*iv) un parc, un terrain de jeu ou un terrain de sport; / a park, a playground or a sports field;*

#### *Article 8 / Section 8*

#### *Zones rurales / Rural Zone*

##### ***Zone DR - Développement des ressources / Zone RD - Ressource Development***

###### *Usages permis / Permitted uses*

**8.1(1)** *Les terrains, bâtiments ou constructions ne peuvent servir qu'aux fins : / Land, buildings or structures may be used only for the purposes:*

*a) d'un ou de plusieurs des usages principaux suivants : / one or more of the following main uses:*

*i) l'élevage d'animaux de ferme tel qu'il est défini par le présent arrêté; / raising of farm animals as defined by this by-law;*

ii) une activité agricole intensive, sous réserve des paragraphes (2) et (3) et l'article 10.18; / intensive agricultural activity, subject to subsections (2) and (3) and section 10.18;  
iii) une activité sylvicole; / a silvicultural activity;  
iv) un marché de fruits, de légumes, de poissons ou d'artisans; / a market for fruit, vegetables, fish or crafts;  
v) un parc, un terrain de jeu ou un terrain de sport; / a park, playground or sports field;  
vi) une habitation unifamiliale; / a single-family dwelling;  
vii) un camp, sous réserve du paragraphe (5) et l'article 10.24; / a camp, subject to subsection (5) and section 10.24;  
viii) une ou plusieurs éoliennes domestiques sous réserve de l'article 10.22 du présent arrêté et 34(4)c) de la Loi sur l'urbanisme. / one or more domestic wind turbines subject to section 10.22 of this by-law and 34(4) (C) of the Community Planning Act.

b) de l'exercice d'une ou de plusieurs activités professionnelles à domicile comme usage secondaire en conformité avec l'article 10.14; / one or more home occupation activities as a secondary use in accordance with section 10.14;  
c) d'un ou de plusieurs bâtiments, constructions ou usages accessoires à l'usage principal du terrain, du bâtiment ou de la construction si le présent article permet cet usage principal; / one or more buildings, structures or uses accessory to the main use of the land, building or structure if this section permits such main use  
d) d'un chenil à titre d'usage secondaire, sous réserve de l'article 10.26 du présent arrêté. / a kennel as a secondary use, subject to section 10.26 of this by-law.

8.1(2) Un abattoir industriel, un poulailler, un site de compostage, et un site d'entreposage de fumier temporaire ou permanent (situé à l'extérieur d'un bâtiment ou qui n'est pas sur un dalle de béton) doivent être situés à au moins 100 mètres des limites de la propriété et à au moins 150 mètres d'un cours d'eau. / An industrial slaughterhouse, a chicken house, a composting site, and a temporary or permanent manure storage site (located outside a building or not on a concrete slab) must be located at least 100 meters from the boundaries of the property and at least 150 meters from a watercourse.

8.1(3) Une activité d'élevage dans une zone de développement des ressources ne peut pas comprendre un troupeau supérieur à 400 têtes de bétail ou 1 200 volailles. / A livestock operation in a resource development zone may not include a herd of more than 400 head of cattle or 1,200 poultry.

8.1(4) Sous réserve des dispositions du présent arrêté, une activité agricole artisanale peut être considérée comme un usage secondaire à une habitation unifamiliale dans la présente zone, sous réserve de l'article 10.17. / Subject to the provisions of this by-law, a hobby farm may be considered a secondary use to a single-family dwelling in this zone, subject to section 10.17.

8.1(5) Un camp est uniquement permis dans la présente zone s'il se trouve à 100 mètres ou plus de toute route maintenue de nature collectrice, artérielle ou provinciale / camp is only permitted in this zone if it is 100 meters or more from any road that is collector, arterial or provincial in nature

\* 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.

## **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.

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 vacante, mais est à proximité des champs agricoles de l'entreprise. Les

terrains agricoles avoisinants appartenus par le requérant ont la zone DR - développement des ressources. Cette propriété est attenante à la rue Pré d'En Haut. Les terrains qui sont près des chemins principaux, sont typiquement désigné une zone résidentielle par défaut, alors un usage agricole n'est pas permis sur cette propriété. / *The property in question is vacant, but is close to the agricultural fields of the company. The neighboring agricultural properties owned by the Applicant has the DR Zone - resource development. This property is adjacent to Pré d'En Haut Street. Land that is near main roads is typically designated a residential area by default, so agricultural use is not permitted on this property.*

La propriété a une superficie de 3,51 hectares (8,7 acres) et d'une largeur de +/- 154 mètres (505 pieds). Il y a des habitations sur les propriétés avoisinantes de chaque côté. / *The property covers an area of 3.51 hectares (8.7 acres) and a width of +/- 154 meters (505 feet). There are houses on the neighboring properties on each side.*

Demande/proposition : / Request / proposal:

Les propriétaires prévoient construire un nouveau bâtiment. Ce bâtiment serait utilisé pour des installations d'entreposage, d'emballage et de transformation de produits agricoles (fruits). Il aurait également des bureaux reliés à l'entreprise. Les propriétaires ont déjà ces installations sur une autre propriété. Par contre, elles ne rencontrent plus à leurs besoins. Ceci s'explique par une progression de la demande de produits locaux dans la région. À ce moment, les requérants utilisent un bâtiment qui se trouve à 3 propriétés à l'est (839 rue Pré d'En Haut) pour leurs entreposage, emballage, etc. Il y a également une autocueillette à cette propriété et ils cherchent à séparer ces usages. L'intention est de séparer les usages afin que les activités agrotourisme soient sur la propriété à l'est et les activités de transformation, emballage, etc. seraient sur la propriété sujettes au changement de zonage. / *The owners plan to build a new building. This building would be used for storage, packaging and processing of agricultural products (fruits). It would also have offices accessory to the company. The owners already have these facilities on another property. However, they no longer meet their needs. This is explained by an increase in demand for local products in the region. At this time, the applicants are using a building which is located at 3 properties to the east (839 Pré d'En High Street) for their storage, packaging, etc. There is also a U-pick at this property and they seek to separate these uses. The intention is to separate the uses so that the agritourism activities are on the property to the east and the processing activities, packaging, etc. would be on the property subject to rezoning.*

Règlement : / Regulation:

Le zonage actuel de la propriété est la zone résidentielle rurale (RR). Les dispositions dans cette zone sont uniquement réservées à des usages résidentiels. Alors, l'usage proposé n'est pas permis dans cette zone. La zone développement des ressources (DR) permet l'usage proposé (entreposage/transformation accessoire à l'agriculture) et cadre bien avec le besoin du propriétaire. Alors, une demande de changement de zonage de résidentielle rurale (RR) à développement des ressources a été effectuée. / *The current zoning of the property is Rural Residential Zone (RR). The provisions in this area are reserved for residential uses only. The proposed use is not allowed in this zone. The Resource Development Zone (RD) allows the proposed use (storage / processing incidental to agriculture) and fits well with the owner's need. So, a request from a rural residential (RR) zoning to a resource development (RD) zoning was requested.*

Discussion : / Discussion:

Les impacts potentiels associés à l'usage proposé sont minimes. La majorité des activités vont se trouver à l'intérieur d'un bâtiment. Les impacts comprennent, majoritairement, le va-et-vient des camions qui amène les produits au bâtiment. Par contre, les usages permis dans cette zone ne seraient pas limités à seulement ce que les propriétaires proposent, mais n'importe quel usage permis dans la zone développement des ressources. Il y a déjà des provisions établies dans l'arrêté pour protéger les propriétés avoisinantes des usages plus néfastes qui sont permis dans la zone développement des ressources (tel que l'entreposage du fumier, etc.). / *The potential impacts associated with the proposed use are minimal. The majority of activities will be inside the building. The impacts include, for the most part, the coming and going of the trucks that bring the products to the building. However, the uses allowed in this zone would not be limited to only what the owners proposes, but any use allowed in the zone resource development (RD). There are already provisions in the by-law to protect neighboring properties from the more impactful uses that are permitted in the resource development zone (such as manure storage, etc.).*

Des propositions dans le plan rural stipulent encourager les usages agricoles sans nuire aux usages

résidentiels avoisinants. L'agriculture est une nécessité et l'usage et la zone proposée cadre bien avec la localité du projet et les usages agricoles déjà existants à proximité. / *Proposals in the rural plan stipulate encouraging agricultural uses without harming neighboring residential uses. Agriculture is a necessity and the use and proposed area fits well with the locality of the project and the existing agricultural uses nearby.*

Il y a souvent des conditions rattachées afin de répondre aux préoccupations reliées à un projet spécifique. Le personnel est de l'avis que les exigences déjà établies dans l'arrêté sont suffisantes pour cette demande de changement de zonage et recommande qu'aucune condition ne soit rattachée à cette demande. / *There are often conditions attached to address concerns related to a specific project. Staff are of the opinion that the requirements already established in the bylaw are sufficient for this rezoning application and recommends that no conditions be attached to this request.*

## **Legal Authority / Autorité légale**

### **Loi sur l'urbanisme 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 38-8Z afin de rezoner la propriété portant le NID 01102433 à la zone développement des ressources (DR) sans condition. / *Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review & Adjustment Committee recommend that the Village of Memramcook Municipal Council approve by-law 38-8Z to unconditionally rezone the property bearing PID 70035431 to the Resource Development Zone (RD).*

**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.