

Comité de révision de la planification de Beaubassin

Rapport du personnel

Zoning By-law Amendment / Amendement à l'Arrêté de zonage

Objet : Rezonage de R1 à CG pour aménager une garderie

Numéro du fichier maître: 15-018

Date du réunion: Wednesday, February 18, 2015

De : Jesse Howatt

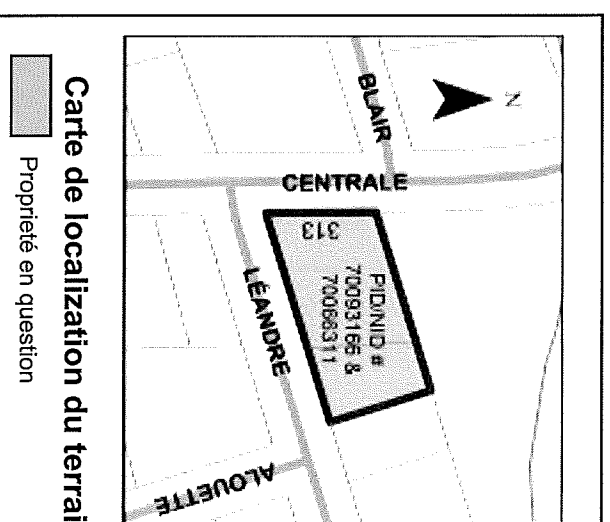
Planner/Urbaniste

Information générale

Requérant: Sophie Noel

Propriétaire: Joel Bourque

Demande: Rezoner une propriété situé sur la Rue Centrale ayant NID 70093166 et 70066311 de la zone R1: résidentielle 1 à la zone CG: commerce général dans le but d'aménager une garderie à 75 places.



Information du site

Endroit: 313 Rue Centrale, Village de Memramcook / Village of

NID: 70093166, 70066311

Grandeur du lot: 1690m²

Usage présent: Maison unifamiliale

Zonage: R1

Usage futur: Garderie d'enfants

Usage des environs & Zonage:
Résidentiel

Services municipaux:

Eau et égout

Accès/Sortie: Rue Centrale et Rue Léandre

Politiques de plans municipaux

La Village de Memramcook a comme principe d'encourager le développement des services commerciaux dans la région mais que les nuisances sur les usages résidentielles sont limitrophes. Les suivants sont des sections du plan rural :

2.1 Secteur Commercial Principes

2.1.1 Le Conseil a pour principe d'encourager le développement de l'activité commerciale.

Propositions

2.1.6 Il est proposé que le Conseil veille à ce que les nuisances de certains aménagements commerciaux sur les secteurs résidentiels limitrophes soient atténuées par l'imposition de normes de design urbain et d'aménagement paysager.

Réglementations de l'arrête de zonage

La propriété est présentement zoné R1, qui permet une habitation unifamiliale comme usage principal et une garderie comme activité professionnelle à domicile. Une activité de professionnelle à domicile ne peut être consacrée plus de 25 pour cent de l'aire totale du logement. La requérante propose une garderie comme usage principal. Par conséquent, elle veut rezoner sa propriété à la zone CG: commerce générale, qui permet une garderie comme usage principale.

Consultations internes et externes

L'audience publique est prévue pour le 20 avril, 2015.

Le personnel a parlé avec le chef pompier du Village de Memramcook. Il a fait une revue du plan de site et il ne prévoit aucune problème d'accès pour les véhicules d'urgence. Cependant, il a exprimé son préoccupation que le virage de la route près du site peut augmenter la risque d'accident.

Le personnel a parlé avec le Directeur des opérations et infrastructure du Village de Memramcook. Il n'y avait pas de préoccupation avec le rezonage et l'aménagement proposé. Il a noté que la vitesse posté sur la section de la rue Centrale devants l'aménagement proposé est 50km/h.

Discussion

Au courant des dernières années, quelques personnes ont démontré de l'intérêt dans l'aménagement des garderies au Village de Memramcook. Comme le service de garde est essentiel pour les jeunes familles, il est important que le secteur puisse augmenter l'offre de ce service à l'intérieur du secteur afin de pouvoir attirer des nouvelles familles.

La propriété se retrouve sur le coin de la rue Central et la rue Léandre et a une superficie de 1690m². La maison situé sur le site est présentement utilisé comme une maison unifamiliale avec une garderie comme activité professionnelle à domicile. La requérante veut rezoner le terrain à la zone CG afin d'agrandir son entreprise pour accommoder jusqu'à 75 enfants. La garderie sera ouvert de 6h à 18h, sept jours par semaine.

La propriété est assez grande avec sa cours arrière pour accueillir 75 enfants. Étant donné que l'entreprise sera ouvert pendant les fins de semaine, il est nécessaire d'attenuer les nuisances potentielles liées à la garde des enfants. Présentement il n'existe aucune barrière entre la cours arrière et la propriété avoisinante, mais le plan de site montre qu'une clôture sera érigée autour de la cours. Aussi, le plan indique que les arbres seront installés entre la propriété et les propriétés en arrière et à côté.

La requérante ne propose pas d'agrandir le bâtiment principal, mais d'augmenter l'empreinte de la garderie avec l'expansion dans le sous-sol. Il y a présentement 3 employés à temps-plein et Mme Noél a l'intention d'avoir 6 ou 7 employés pendant phase 2 (à 40 enfants), et jusqu'à 12 employés pendant phase 3 (à 75 enfants), dépendant de l'âge des enfants. Il y a présentement 8 espaces de stationnement, et le plan de site montre jusqu'à 12 espaces supplémentaires du côté de la rue Léandre à mesure que l'entreprise grandit.

Autorité légale

Loi sur l'urbanisme

- 66(1)** Tout conseil doit, avant d'adopter un arrêté en vertu de la présente loi, demander au comité consultatif ou à la commission de services régionaux de donner leur avis écrit sur
- a) tout projet d'arrêté sur lequel aucun avis n'a été donné auparavant, et
 - b) toute modification apportée à un projet d'arrêté postérieurement aux avis donnés par le comité consultatif ou la commission de services régionaux.
- 66(2)** Pour que soit valable un arrêté adopté en application de la présente loi par un conseil visé au paragraphe (1), il faut
- a) que les avis mentionnés dans ce paragraphe aient été demandés, et
 - b) que la majorité du conseil plénier se prononce en faveur de l'arrêté si celui-ci ne donne pas suite aux avis écrits du comité consultatif ou de la commission de services régionaux.
- 66(3)** Lorsque le comité consultatif ou la commission de services régionaux néglige d'émettre les avis visés au paragraphe (1) dans les trente jours de la demande ou dans le délai plus long que le conseil peut déterminer, le projet d'arrêté est réputé avoir reçu leur approbation.

Recommandation

Le personnel est convenu de recommander au comité de révision de la planification de Beaubassin de recommander au conseil du Village de Memramcook de rezoner la propriété ayant les NID 70093166 et 70066311 de la zone R1 à CG afin de permettre l'aménagement d'une garderie avec les termes et conditions suivants:

- 1) que les deux lots ayant les NID 70093166 et 70066311 soient consolidés;
- 2) la requérante devra aménager la propriété telle que décrite dans le plan du site ci-joint de ce rapport, incluant: une clôture opaque (pas de clôture en grillage) autour de la cours arrière; les tampons boisés séparant les cours arrière et à côté des propriétés avoisinantes, et l'emplacement du stationnement. Il sera toutefois permis de leurs apporter des modifications jugées mineures et qui ne changeront pas le caractère des plans soumis précédemment; et
- 3) que l'éclairage de l'affiche d'entreprise soit fermé à l'extérieure des heures d'ouverture et qu'il soit dirigé à l'écart de la rue et des propriétés avoisinantes.



Jesse Howatt, MICU, UPC
Urbaniste