



**Comité de révision de la planification de Beaubassin**  
**Rapport du personnel**  
**Rezonage**

**Objet :** Rezonage des zones RR et DR à la zone I

**Numéro du fichier maître** 15-482

**Date du réunion:** Wednesday, July 15, 2015

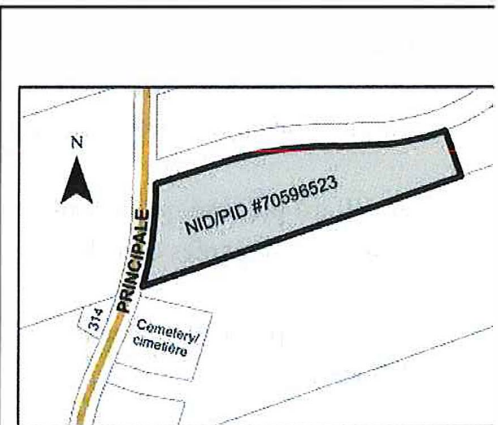
**De :** Kirk Brewer, Urbaniste

**Information générale**

**Requérant:**

**Propriétaire:** Brice Reynaud

**Demande:** Rezoner une partie de la propriété ayant NID 70596523 des zones RR - résidentielle rurale et DR - développement des ressources à la zone I - industries dans le but d'aménager un entrepôt pour stocker des lumières et plafonds tendus.



**Carte de localisation du terrain**

 Propriété en question

**Information du site**

**Endroit:** Rue Principale, Village de Memramcook / Village of Memramcook

**NID:** 70596523

**Grandeur du lot:** ~13 acres

**Usage présent:** Vacant

**Zonage:** RR et DR

**Usage futur:** Entrepôt

**Usage des environs & Zonage:**

Résidentiel, services collectifs, et développement des ressources

**Services municipaux:**

Non

**Accès/Sortie:** Rue Principale

## **Politiques de plans municipaux**

### **Secteur industriel**

#### **Principes**

3.1.1 Le Conseil a pour principe d'être proactif à l'égard du développement industriel.

3.1.2 Le Conseil a pour principe d'être sélectif à l'égard de l'emplacement des différents types d'industries et des conditions d'exploitation qui devront être respectées.

#### **Propositions**

3.1.4 Il est proposé d'élaborer une stratégie de développement industriel qui permettra de choisir l'orientation en matière d'aménagement du secteur industriel.

3.1.5 Il est proposé que le Village élabore des normes de design afin de s'assurer que les industries seront bien intégrées dans leur milieu.

3.1.6 Il est proposé d'encadrer adéquatement les usages industriels en fonction de la stratégie qui sera élaborée.

3.1.7 Il est proposé de rassembler les industries stratégiquement et de les encadrer de manière à permettre leur viabilité sans porter atteinte à la qualité de vie des résidents du secteur et à l'environnement.

3.1.8 Il est proposé de maintenir une zone de transition autour des secteurs industriels.

### **Réglementations de l'arrête de zonage**

Un entrepôt est un usage permis dans la zone I - industries.

### **Consultations internes et externes**

Le personnel a fait des consultations parmi les urbanistes de la Commission ainsi que le directeur des opérations et infrastructures du Village de Memramcook.

## Discussion

Le site en question se retrouve sur la rue Principale, tout près de l'église Dover. La propriété est présentement vacante et boisée sauf une partie déboisée d'environ 1700m<sup>2</sup>. C'est un milieu rural avec peu de voisins alentours.

Le propriétaire opère une entreprise d'éclairage et de plafonds tendus ailleurs. Il veut rezoner une partie de sa propriété à une zone d'industries afin de bâtir un entrepôt pour stocker de l'inventaire associé avec son entreprise – principalement des ampoules. Ce n'est pas un entrepôt commercial à part des bureaux qui sert à l'entreprise, et aucune fabrication industrielle n'aura lieu dans le bâtiment. Le requérant prévoit une augmentation très minimale de trafic associée avec le stationnement des employés ainsi que quelques livraisons par des camions de type FedEx/DHL.

Il y a un droit de passage appartenant au Village de Memramcook qui passe par le milieu de la propriété. Présentement il n'est qu'une piste non-développée, mais comme il est considéré une rue future il faudra maintenir les marges de recul au cas où le village décide de le développer.

Le requérant propose un petit parc de stationnement en avant du bâtiment utilisant la piste existante comme accès. Le directeur des opérations et infrastructures du Village nous dit la municipalité n'a aucune objection à l'utilisation de l'accès existante. Cependant, le requérant voudrait peut-être aménager un deuxième accès dans le futur. Le directeur indique que la visibilité est réduite dans ce quartier à cause d'un virage dans la route ainsi que la topographie. Si les propriétaires veulent ajouter un deuxième accès dans le futur, il sera seulement permis si ce nouvel accès rencontre les exigences de la municipalité.

## 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.

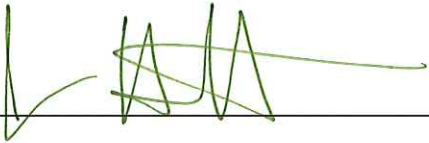
## Recommandation

Le personnel est convenu de recommander au comité de révision de planification de Beaubassin de recommander au Conseil municipal du Village de Memramcook d'adopter ce rezonage avec les conditions suivantes :

1. Le requérant devra aménager la propriété telle que spécifiée dans le plan de site à l'annexe B de cet arrêté. Il sera toutefois permis de leurs apporter des modifications jugées mineures et qui ne changeront pas le caractère du plan soumis précédemment.
2. Que le seul usage soit un entrepôt non-commercial avec des bureaux associés;
3. Que les marges de recul de la rue future soient respectés;
4. Que l'aménagement d'un deuxième accès dans le futur reçoit l'approbation de la municipalité.



Kirk Brewer  
Urbaniste



Jesse Howatt  
Urbaniste



Scale/Echelle: 1:2000

Date: 06/08/15

Printed by/Imprimé par:

While this map may not be free from error or omission, care has been taken to ensure the best possible quality. This map is graphical representation of natural and man made features which approximates the size, configuration and location of the features. This map is not intended to be used for legal descriptions or to calculate exact dimensions or area. SNB makes no representations or warranties, either expressed or implied, as to the accuracy of the information presented and the client assumes the entire risk as to the use of any or all information.

Même si cette carte n'est peut-être pas libre de toute erreur ou omission, toutes les précautions ont été prises pour en assurer la meilleure qualité possible. Cette carte est une représentation graphique d'éléments naturels ou artificiels et donne seulement une approximation de la taille, de la configuration et de l'emplacement de ces éléments. Elle n'a pas pour but d'être utilisée pour les descriptions juridiques ou le calcul des dimensions ou de la superficie exacte. SNB n'offre aucune garantie explicite ou implicite quant à l'exactitude de l'information présentée; les clients acceptent pleinement les risques liés à l'utilisation d'une partie ou de l'ensemble de cette information.