

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

Wednesday, December 16, 2015 / Le mercredi 16 décembre, 2015

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Rezoning de R1 à CG

File Number/ Numéro du fichier : 15-1648

From / De :



Kirk Brewer
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par



Jeff Boudreau
Development Officer / Agent d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

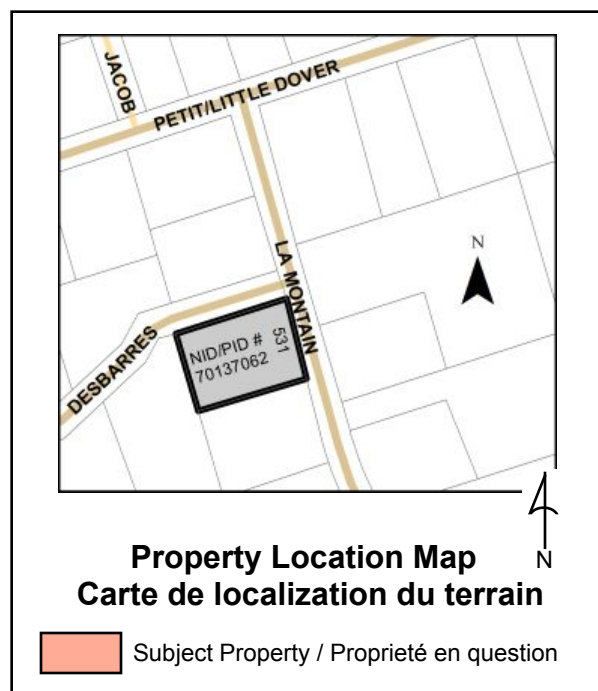
Sophie Noel

Landowner / Propriétaire :

Christine Bourgeois

Proposal /

Rezoning lot bearing PID 70137062 from R1 Zone:
Residential R1 to GC Zone: General Commercial to develop a
preschool and after-school childcare service. / *Rezoner la
propriété ayant NID 70137062 de la zone R1: résidentielle R1
à la zone CG: commerce général dans le but d'aménager un
service de garde préscolaire et après-classe.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70137062

Lot Size / Grandeur du lot: 1 acre

Location / Endroit :

531 ch La Montain, Memramcook, Village de Memramcook / Village of Memramcook

Current Use / Usage présent :

Residential / *Résidence*

Zoning / Zonage :

R1

Future Land Use / Usage futur :

Daycare / *Garderie*

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Residential, with a nearby daycare / *Résidentiel, garderie à proximité*

Municipal Servicing / Services municipaux:

None / *Aucun*

Access-Egress / Accès-Sortie :

Ch. La Montain, rue Desbarres

Policies / Politiques

The Village of Memramcook aims to encourage the development of commercial services in the region, while limiting nuisances on residential uses. The following are sections of the rural plan: / *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 Commercial Sector / Secteur Commercial

Principles / Principes

2.1.1 Council's policy is to encourage commercial development activity. / *Le Conseil a pour principe d'encourager le développement de l'activité commerciale.*

Proposals / Propositions

2.1.6 It is proposed that the Council ensures that certain commercial uses do not have a negative impact on the quality of life of the residents in residential zones by imposing urban design and landscaping standards. / *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.*

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

The property is currently zoned as R1, which allows a single-family unit as main use, and a day care as a home occupation. A home occupation cannot occupy more than 25% of the total housing area. The applicant is proposing a day care as main use. Therefore, she wishes to rezone her property to a GC Zone: General Commercial, which allows for a day care as main use. / *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 général, qui permet une garderie comme usage principal.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

The staff conducted consultations in-house with planners as well as the applicant. / *Le personnel a fait les consultations avec le requérant et parmi les urbanistes à l'interne.*

A public hearing is scheduled for January 18, 2016. / *L'audience publique est prévue pour le 18 janvier, 2016.*

Discussion

During the past years, a few people have shown interest in day care developments in the village of Memramcook. This request is for rezoning the R1 Zone to a GC Zone to develop a preschool and after-school childcare service. As this childcare service is essential for young families, it is important that this service offer can increase in this sector in order to attract new families. / *Au fil des dernières années, quelques personnes ont démontré de l'intérêt dans l'aménagement des garderies au Village de Memramcook. Cette demande est pour rezoner de la zone R1 à la zone CG pour accueillir un service de garde préscolaire et après classe. 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 de nouvelles familles.*

The site is located at the corner of La Montain Road and Desbarres Street in Memramcook. The property is large enough (1 acre) to have the day care service inside and outside the house, from a land use perspective. The day care will also be subject to the Day Care Regulation, which manages requirements on the number of children permitted, sanitary and safety services, etc. There is a treed buffer behind the house separating the back yard from the neighbor's yard. / *Le site se retrouve sur le coin du ch La Montain et la*

rue Desbarres à Memramcook. La propriété est assez grande (1 acre) pour accueillir le service de garde à l'intérieur et l'extérieur de la maison du point de vue de l'usage du sol. La garderie sera aussi sujette au règlement sur les services de garderie, qui gère les exigences se rapportant au nombre d'enfants permis, les services sanitaires et sécuritaires, etc. Il existe une zone tampon boisée en arrière de la maison qui sépare la cour arrière des voisins.

The applicant is proposing two parking areas: the parking lot in front of the house (on La Montain Road) will be intended for employees, and the parking lot on the side of the house (on Desbarres Street) will be intended for parents. Since there is more traffic on La Montain Road, it will be more convenient for employees to park there, since the cars will stay there all day. There are approximately six houses on Desbarres Street, so there is less traffic during the day. The traffic linked to the day care will have to stop at the stop signs at the street corners of both La Montain and Petit Dover Road. That will minimize the risk of conflict with other cars. / *La requérante propose deux sites pour le stationnement: le stationnement en avant de la maison sur le ch La Montain servira les employés, et le stationnement à côté sur la rue Desbarres sera pour les parents. Comme il y a plus de trafic sur le ch La Montain, le stationnement pour les employés posera moins de problèmes, car ces voitures resteront en place pendant la journée. Il y a à peu près six maisons sur la rue Desbarres, alors il y a peu de trafic habituel. Le trafic associé avec la garderie devra arrêter au signal d'arrêt coin des rues (soient La Montain ou Petit Dover) avant de procéder, qui minimise le risque de conflit parmi les autos.*

Legal Authority / Autorité légale

Loi sur L'urbanisme

66(1) A council shall request in writing, before enacting a by-law hereunder, the written views of the advisory committee or regional service commission on / *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) any proposed by-law in respect of which such views have not been given previously, and / *tout projet d'arrêté sur lequel aucun avis n'a été donné auparavant, et*
- b) any change made in a proposed by-law subsequent to a giving of views by the advisory committee or regional service commission. / *toute modification apportée à un projet d'arrêté postérieurement aux avis donnés par le comité consultatif ou la commission de services régionaux.*

66(2) A by-law enacted hereunder by a council mentioned in subsection (1) is not valid unless / *Pour que soit valable un arrêté adopté en application de la présente loi par un conseil visé au paragraphe (1), il faut*

- a) the views mentioned in that subsection have been requested, and / *que les avis mentionnés dans ce paragraphe aient été demandés, et*
- b) if the by-law fails to give effect to the written views of the advisory committee or regional service commission, a majority of the whole council votes in favour of the by-law. / *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) The advisory committee or regional service commission shall be deemed to have approved a proposed by-law if it fails to give the views requested thereon under subsection (1) within thirty days of such request, or within such longer period as the council may decide. / *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.*

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.