

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, April 26, 2017 / Le mercredi 26 avril, 2017

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Temporary Use Application / Application pour une usage temporaire

File number / Numéro du fichier : 17-227

From / De :



Phil Robichaud

Reviewed by / Révisé par :



Joshua Adams

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

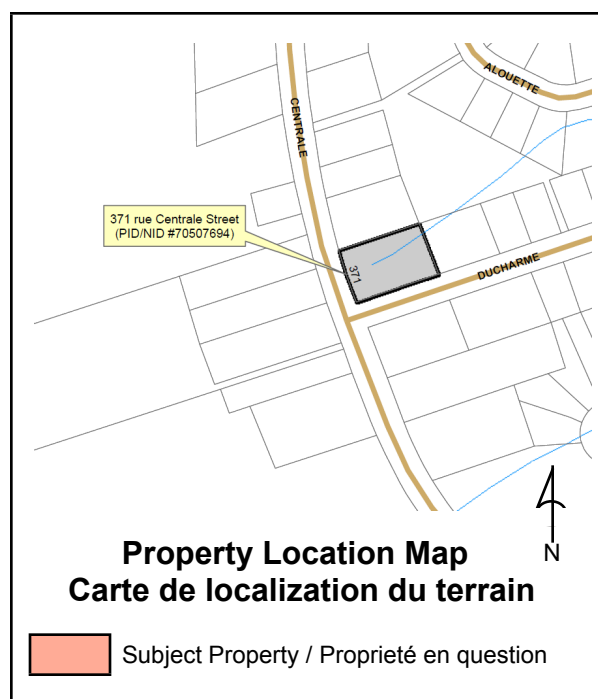
Roger Emile Dupuis

Landowner / Propriétaire :

Roger Emile Dupuis

Proposal / Demande :

Temporary permit for up to one year to permit and change the use of an existing residential accessory building to a commercial storage for a pump mechanic. / *Permis temporaire d'une période maximale d'un an afin de permettre et de modifier l'usage d'un bâtiment annexe résidentiel existant en entrepôt commercial pour un mécanicien de pompes.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70507694

Lot Size / Grandeur du lot: 3004 m²

Location / Endroit :

371 CENTRALE RUE, Village de Memramcook / Village of Memramcook

Current Use / Usage présent :

Residential

Zoning / Zonage :

R2

Future Land Use Designation / Désignation de l'utilisation future du sol :

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Residential

Municipal Servicing / Services municipaux:

Public water and sewer

Access-Egress / Accès/Sortie :

Central Street and Ducharme Street (corner lot)

Policies / Politiques

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

ZONE R2 – RESIDENTIAL R2 / RÉSIDEN TIELLE R2

Permitted Uses / Usages permis

3.2(1) Subject to this section, the lands, buildings or constructions in the R2 zone can only be used for the following purposes: / *Sous réserve du présent article, les terrains, bâtiments ou constructions dans la zone R2 ne peuvent servir qu'aux fins :*

a) One of the following main uses: / *d'un des usages principaux suivants :*

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

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

(iii) a three-unit dwelling / *une habitation trifamiliale;*

(iv) A multiple-family dwelling of up to four units; / *une habitation multifamiliale jusqu'à quatre unités;*

(v) a daycare / *une garderie;*

(vi) A boarding house or a rooming house; / *une pension ou un garni; et*

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

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff from the Village of Memramcook was consulted.

Discussion

Roger owns a property zoned residential (R2) on a lot in Memramcook located at 371 Centrale Street. This property has a vacant single family dwelling and a accessory building (garage) with a surface area of 26'x50'. The section of the property where the accessory building is located was previously used as a industrial operation and was rezoned in 2003 to industrial. This operation has since ceased and during the Memramcook Rural Plan Review in 2016, the section where the accessory building is located was rezoned to residential (R2). / *Roger possède une propriété classée dans la zone résidentielle (R2) sur un lot qui se trouve au 371, rue Centrale, à Memramcook. Cette propriété a un logement unifamilial inoccupé et un bâtiment annexe (garage) ayant une superficie de 26 pieds par 50 pieds. La section de la propriété où se situe le bâtiment annexe était auparavant utilisée en tant qu'opération industrielle et elle a été rezonée en 2003 dans la zone industrielle. Depuis, cette opération a cessé d'exister et au cours de l'examen du plan rural de Memramcook effectué en 2016, on a rezoné la section où se situe le bâtiment annexe à la zone résidentielle (R2).*

Roger Dupuis has inquired with the Southeast Regional Service Commission to rent the said accessory building (garage) to a nearby business owner that is operating a Pump Mechanic business. This proposed use is not permitted in the zone. The applicant has applied for a rezoning March 24th 2017 to rezone the property from Residential (R2) to Commercial in order to permit this use. The process of a rezoning has an expected time of several months. In order to accelerate the process, Roger has applied for a temporary permit to allow the business owner to use the accessory building (garage) for storage while the rezoning is being undertaken. / *Roger Dupuis a demandé à la Commission de services régionaux du Sud Est pour louer le bâtiment annexe en question (garage) à un propriétaire d'entreprise voisin qui exploite une entreprise de mécanicien de pompes. Cet usage proposé n'est pas permis dans la zone. Le demandeur a soumis une demande de rezonage le 24 mars 2017 afin de rezoner la propriété d'une zone résidentielle (R2) à commerciale en vue de permettre cet usage. Le processus de rezonage devrait durer plusieurs mois. En vue d'accélérer le processus, Roger a soumis une demande afin d'obtenir un permis temporaire pour permettre au propriétaire d'entreprise de se servir du bâtiment annexe (garage) aux fins d'entreposage pendant la réalisation du rezonage.*

The temporary permit would allow for the storage only for the pump mechanic business. No modifications would be made to the building and no operation beside storage would be undertaken in the

building before the property is rezoned. In the event that the by-law rezoning the property to commercial would not be adopted, the reversal of the temporary permit would be minimal because no modifications was made to the building. The Village of Memramcook administration has no objections to the proposal and see no need to impose conditions. / *Le permis temporaire permettrait seulement l'entreposage pour l'entreprise du mécanicien de pompes. On ne pourrait pas apporter de modification au bâtiment et il ne serait pas possible d'effectuer une autre activité que l'entreposage dans le bâtiment avant que la propriété soit rezonée. Dans l'éventualité où l'arrêté de rezonage de la propriété à une zone commerciale ne serait pas adopté, l'annulation du permis temporaire aurait seulement des répercussions minimales, car aucune modification n'aurait été apportée au bâtiment. L'administration du Village de Memramcook n'a pas d'objection par rapport à la proposition, et elle ne voit aucune raison d'imposer des conditions.*

The Southeast Regional Service Commission staff recommends that Southeast Planning Review and adjustment committee recommend the temporary permit for up to year to permit and change the use of an existing residential accessory building to a commercial storage for a pump mechanic because of the following arguments :

1. A rezoning is currently being undertaken to permit the proposed use.
2. No modifications would be made to the accessory building and would simply be use for storage for now.
3. The Village of Memramcook administration has no objection to the proposal. / *Le personnel de la Commission de services régionaux du Sud Est recommande que le Comité de révision de la planification du Sud Est recommande l'approbation du permis temporaire d'une période maximale d'un an afin de permettre et de modifier l'usage d'un bâtiment annexe résidentiel existant en entrepôt commercial pour un mécanicien de pompes pour les raisons suivantes :*
 1. *On est en train d'effectuer un rezonage afin de permettre l'usage proposé.*
 2. *Aucune modification ne peut être apportée au bâtiment annexe, et ce dernier serait seulement utilisé aux fins d'entreposage pour le moment.*
 3. *L'administration du Village de Memramcook n'a aucune objection par rapport à la proposition.*

Public Notice / Avis public

Notice was sent to property owners within 60 meters / *On a envoyé un avis aux propriétaires situés à moins de 60 mètres de la propriété proposée.*

Legal Authority / Autorité légale

The Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme

Section 34(3) Subject to subsection (4), for greater certainty without limiting the general power conferred by subsection (1) or (2), a zoning by-law mentioned therein shall divide the municipality into zones, prescribe the purposes for which land, buildings and structures in any zone may be used, and prohibit the use of land, buildings and structures for any other purpose, and may / *34(3) Sous réserve du paragraphe (4), pour plus de certitude et sans restreindre la portée générale du pouvoir conféré par les paragraphes (1) ou (2), un arrêté de zonage ci-mentionné doit diviser la municipalité en zones, prescrire les fins auxquelles les terrains, bâtiments et constructions dans une zone peuvent être affectés et interdire toute autre affectation des terrains, bâtiments et constructions et peut*

(h) empower the advisory committee or regional service commission, subject to such terms and conditions as it considers fit, / *h) accorder au comité consultatif ou à la commission de services régionaux, sous réserve des conditions et modalités qu'ils jugent appropriées, le pouvoir*

(i) to authorize, for a temporary period not exceeding one year, a development otherwise prohibited by the by-law, / *(i) d'autoriser pour une période provisoire d'au plus un an, un aménagement par ailleurs défendu par l'arrêté,*

2.2(2) According to the terms and conditions it deems appropriate, the Commission can: / *La Commission peut, selon les modalités et les conditions qu'elle juge appropriées :*

a) Authorize, for a provisional period of up to one year, a development prohibited by this by-law; / *autoriser, pour une période provisoire d'au plus un an, un aménagement par ailleurs défendu par le présent arrêté;*

b) Demand that an authorized development pursuant with paragraph a) be terminated or removed once the authorized period expires; / *exiger la cessation ou la suppression d'un aménagement autorisé conformément à l'alinéa a) à l'expiration de la période autorisée;*

Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee **approve** the temporary use application to permit and change the use of an existing residential accessory building to a commercial storage for a pump mechanic. / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud Est approuve la demande d'usage temporaire afin de permettre et change l'usage d'un bâtiment accessoire résidentiel existant à l'entreposage commercial d'un mécanicien de pompe.*

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.*