

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

Wednesday, May 24, 2017 / Le mercredi 24 mai, 2017

**Staff Report / Rapport du personnel**

**Subject / Objet:** Rezoning de R2 à CG

**File Number/ Numéro du fichier :** 17-283

**From / De :**



Joshua Adams  
Planner / Urbaniste

**Reviewed by / Révisé par :**



Kirk Brewer  
Planner / Urbaniste

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requérant :**

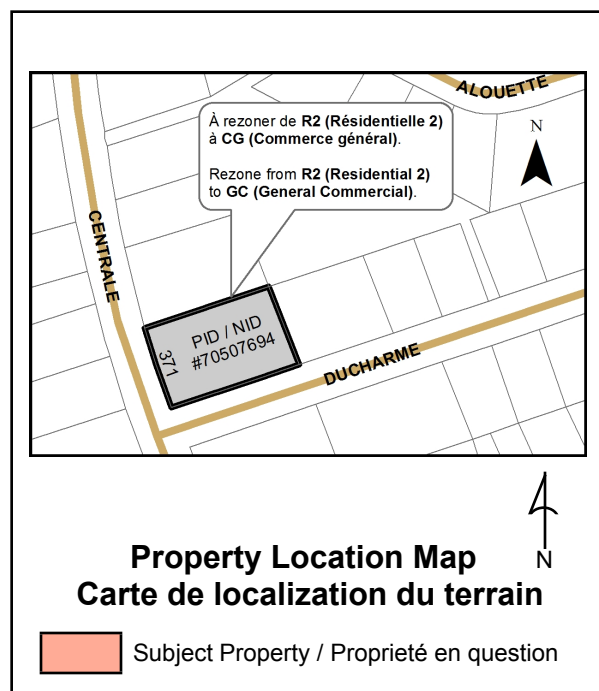
same

**Landowner / Propriétaire :**

Roger Emile Dupuis

**Proposal /**

To rezone the property carrying the PID 70507694 from a residential zone (R2) to a general commercial zone (GC) to allow a small engine repair business. / *Rezoner la propriété ayant le NID 70507694 de la zone R2 : Résidentiel à la zone CG : Commerce général afin de permettre une entreprise de réparation de moteurs électriques.*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 70507694

**Lot Size / Grandeur du lot:**

**Location / Endroit :**

371 rue Centrale, Village de Memramcook / Village of Memramcook

**Current Use / Usage présent :**

Résidentielle

**Zoning / Zonage :**

R2

**Future Land Use / Usage futur :**

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

R2, RR, SC

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

Water and sewer / *Eaux et égouts*

**Access-Egress / Accès-Sortie :**

Rue Centrale, rue Ducharme

## **Policies / Politiques**

### **2.1 COMMERCIAL ZONE / SECTEUR COMMERCIAL**

*Policies / Principes*

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

**2.1.2** The Council's policy is to encourage commercial growth inside the urban planning perimeter. / *Le Conseil a pour principe d'encourager la croissance commerciale à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.*

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

### **Zoning provisions – Residential zone (R2) / Dispositions de zonage – Zone Résidentielle R2**

**3.2(1)** Subject to this section, the lands, buildings or constructions located 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 :*

**b)** Performing one or more occupational activities at home as a secondary use in line with section 10.14; / *de l'exercice d'une ou plusieurs activités professionnelle à domicile comme usage secondaire en conformité avec l'article 10.14;*

### **General commercial zone / Zone commerce général**

**4.1.1** The lands, buildings or constructions can only be used for the following purposes: / *Les terrains, bâtiments ou constructions ne peuvent servir qu'aux fins :*

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

**i)** Retail establishment; / *un établissement de vente au détail;*

**iv)** Service station or automobile repair garage; / *une station de service ou un garage de réparation*

*d'automobiles;*

**xx)** Storage; / *un entrepôt;*

**PERMITTED HOME OCCUPATION / EXERCICE D'UNE ACTIVITÉ PROFESSIONNELLE À DOMICILE**

**10.14(1)** The following uses are all occupational activities at home covered by this by-law subject to the provisions of each zone: / *Les usages suivants sont des activités professionnelles à domicile visées par le présent arrêté sous réserve des dispositions de chacune des zones :*

**a)** A business office, in particular a real estate agency, an insurance agency or a photography studio; / *un bureau d'affaires, notamment une agence immobilière, une agence d'assurance ou un studio de photographie;*

**b)** An office for professionals, including architects, accountants, lawyers, dentists, designers, engineers, doctors or translators; / *un bureau pour professionnels, notamment pour les architectes, les comptables, les avocats, les dentistes, les dessinateurs, les ingénieurs, les médecins ou les traducteurs;*

**c)** A home care professional business, in particular a barber shop, a beauty parlor, a hairdressing shop, a pet grooming salon, a sewing workshop, a shoe repair shop or a catering business; / *une boutique de services professionnels à domicile, notamment un salon de barbier, un salon de beauté, un salon de coiffure, un salon de toilettage pour animaux domestiques, un atelier de couture, une cordonnerie ou un service de traiteur;*

**d)** Instruction services at home, including music, art, crafts or dance teaching or daycare operation; / *des services d'instruction à domicile, notamment l'enseignement de la musique, de métiers d'art, de l'artisanat ou de la danse, ou l'exploitation d'une garderie;*

**e)** A homemaking education shop at home, including catering service, sewing, joinery, fine crafts, crafts, painting, sculpting, casting, manufacturing or repairing garden or house decorations, clothes, personal effects or toys; / *un atelier d'art ménager à domicile, notamment la couture, la menuiserie, les métiers d'art, l'artisanat, la peinture, la sculpture, le moulage ou la fabrication ou la réparation de décors de jardin ou de maison, de vêtements, d'effets personnels ou de jouets, ou un service de traiteur;*

**f)** Subject to paragraph (3)f), a home occupation, in particular carpentry, electricity, mechanics, cabinet making, joinery, plumbing, landscape architecture and painting; / *sous réserve du paragraphe (3)f), un métier exercé à domicile, notamment la charpenterie, l'électricité, la mécanique, l'ébénisterie, la menuiserie, la 123 plomberie, l'aménagement paysager et la peinture;*

**g)** A repair shop at home, in particular radio or television maintenance and repair shops, locksmiths, small appliances maintenance and repair shops or household and carpentry tools maintenance and repair shops. / *un atelier de réparation à domicile, notamment les ateliers d'entretien ou de réparation de radios ou de téléviseurs, les serrureries, les ateliers d'entretien ou de réparation de petits appareils ménagers, ou les ateliers d'entretien ou de réparation d'outils ménagers et d'outils de menuiserie;*

## **Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes**

Staff consulted the Board, the municipal clerk, the operations and infrastructure director and the fire chief. The staff also consulted internally with urban planners and development officers. / *Le personnel a consulté avec le conseil, la Secrétaire municipale, le Directeur des opérations et infrastructures, et le chef de pompiers. En plus, le personnel a consulté à l'interne parmi les urbanistes et agents d'aménagements.*

### **Comment received from the fire chief: / Commentaire reçu du chef de pompier :**

I have no problem with the proposed rezoning as long as there are no heavy delivery trucks (sic) blocking the road – the fire station is directly across the lot in question. / *J'ai aucun problème avec le rezonage proposé sauf si qu'il a des livraisons avec des camion loud (sic) de pas bloqué la rue , la station du service d'incendie est directement en face de le lot en question*

## **Discussion**

The property carrying the PID 70507694 is located at the intersection of Central Street and Ducharme Street. It's a residential area near the sector of Saint-Joseph. There is currently a house and two accessory buildings on the lot. / *La propriété portant le NID 70507694 est située à l'intersection de la rue Centrale et de la rue Ducharme. C'est un quartier résidentiel proche au secteur Saint-Joseph. Présentement, il y a une maison et deux bâtiments accessoires sur le lot.*

During the 2000s, the previous owner built an accessory building on the lot for storing and repairing trucks and equipment. The portion of the property where the accessory building is located was rezoned from residential to industrial to accommodate the uses. A couple of years later, the owner died and the building stopped being used as an industrial use. Therefore, during the rural plan review of 2016, the industrial zone was removed and replaced by the R2 residential zone to reflect the current use of the lot. / *Pendant les années 2000, l'ancien propriétaire a construit un bâtiment accessoire sur le lot afin de l'utiliser pour l'entreposage et la réparation des camions et des équipements. La portion du terrain avec le bâtiment accessoire était rezonée de résidentielle à industrie afin de l'accommoder. Dans les années suivantes, le propriétaire est décédé et le bâtiment n'était plus utilisé comme usage industriel. Donc, pendant la révision du plan rural en 2016, la zone industrie était enlevée et remplacée par la zone résidentielle R2 afin de refléter l'usage actuel sur le lot.*

We received a new rezoning request from Roger Dupuis (owner) on behalf of Rémi Gaudet, who wants to use the accessory building for a small engine repair business. Mr. Dupuis has already received the Committee's approval for a temporary use on the lot that will allow the storage. Before the beginning of the operation, a rezoning is required to ensure that the business is adequately zoned. / *Une nouvelle demande de rezonage a été reçue de Roger Dupuis, le propriétaire, au nom de Rémi Gaudet qui veut utiliser le bâtiment accessoire pour une entreprise de réparation de moteurs électriques. M. Dupuis a déjà reçu l'approbation du comité pour un usage temporaire sur le lot qui permettra l'entreposage. Avant l'opération, un rezonage est requis afin d'assurer que l'entreprise est bien zonée.*

The proposed use is similar to the occupational activities at home (e.g. repair shops and mechanics) already allowed in an R2 residential zone. This project does not qualify as an occupational activity at home because the house located on the lot is vacant and the occupational activities are rather designated for the family members who live in the house. Therefore, a rezoning to the GC zone is required. However, the

occupational activities at home are designated as a non-intensive use allowed in a residential zone. Since the impacts of those activities on the neighbours are similar to the proposed use, the staff recommends that any occupational activity at home listed in section 10.14(1) be allowed on the lot. / *L'usage proposé est similaire aux activités professionnelles à domicile (par exemple les ateliers de réparation et les mécaniques) qui sont déjà permises dans la zone résidentielle R2. La raison que ce projet ne qualifie pas comme une activité professionnelle à domicile est parce que la maison qui est sur le lot est vacante, et les activités professionnelles à domiciles sont plutôt désignées pour les membres de la famille qui y demeurent. Donc, un rezonage à la zone CG est requis. Cependant, les activités professionnelles à domicile sont des usages non intensifs qui sont permis dans les zones résidentielles. Les impacts sur le voisinage qui viennent de ces activités seraient similaires à l'usage proposé, alors le personnel recommande que n'importe quelle activité professionnelle à domicile listé sous la section 10.14(1) puisse se produire sur le lot.*

The accessory building that will be used for the business has a surface area of 91.8 square meters (988 square feet) and a shed of 29 square meters (312 square feet). The building is existing and no new building is designed. Mr. Gaudet's proposed operations would all be located in the accessory building. To ensure that the activities have a minimal impact on the neighbours, the staff recommends including a condition indicating that all commercial activities on the lot must take place inside the buildings. / *Le bâtiment accessoire qui va être utilisé pour l'entreprise a une grandeur de 91.8 mètres carrés (988 pieds carrés) et un appentis avec une grandeur de 29 mètres carrés (312 pieds carrés). Le bâtiment est existant et aucun nouveau bâtiment n'est conçu. Les opérations de M. Gaudet sont proposées de tous être localisé dans le bâtiment accessoire. Pour assurer que les activités auront un impact minimal sur les voisins, le personnel recommande une condition que toutes les activités commerciales sur le lot se produisent à l'intérieur des bâtiments.*

The applicant still wants to have the option to use the house on the lot as a home or an office. Consequently, the applicant wants to rezone the whole property in the GC zone. From a land use perspective, there are no major issues if the house remains a residential use or if it is redesigned to allow an office. The lot is in a residential area, but it is close to the Saint-Joseph mixed neighbourhood and it is located on Central Street, which is one Memramcook Village's main roads. We can find the following zones in the same area as the property: general commercial, rural residential and collective services. That means the area has various existing uses. Therefore, it is an area that can support commercial uses according to the rural plan principles. / *Le requérant voudrait garder l'option d'utiliser la maison sur le lot soit comme résidence ou un bureau. Pour ces raisons, le requérant veut que toute la propriété soit rezonée à la zone CG. Par une perspective d'utilisation du sol, il n'y a pas de grands problèmes si la maison reste résidentielle ou est réaménagée afin de permettre un bureau. Le lot se trouve dans un secteur résidentiel, mais proche du quartier mixte de Saint-Joseph et sur la rue Centrale, une des routes principales dans le village de Memramcook. Il y a aussi les zones commerce général, résidentielles rurales, et services collectifs qui sont dans le même secteur de la propriété, donc un éventail d'usage existe dans l'endroit. C'est alors un endroit qui peut bien supporter les usages commerciaux selon les principes du plan rural.*

The Memramcook fire station is also located on Ducharme Street (across the street from the lot in question). The Memramcook fire chief says that a condition would be imposed to prohibit parking or loading on the street in order to avoid blocking the road used by the trucks. / *Le poste d'incendie de Memramcook est aussi situé sur la rue Ducharme sur l'autre côté de la rue du lot en question. D'après les commentaires du chef de pompier de Memramcook, une condition serait imposée pour interdire le*

*stationnement ou chargement sur la rue, afin de ne pas bloquer la route prise par les camions.*

## **Legal Authority / Autorité légale**

Community Planning Act / *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 consultative 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 consultative 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.*

## **Recommendation / Recommandation**

Le personnel recommande au comité de révision de la planification sud-est de recommander au conseil de Memramcook d'accepter la demande de rezonage de la zone R2 à la zone CG sur la propriété ayant le NID 70507694 sujet aux conditions suivantes : / *Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee recommends to the Memramcook Board to accept the rezoning request from a zone R2 to a zone CG for the property carrying the PID 70507694, subject to the following terms and conditions:*

**a)** That the usages permitted on the lot are limited to: / Que les usages permis sur le lot soient limités à :

**i.** Any business allowed under section 10.14(1) of the rural plan; / N'importe quelle entreprise permise dans la section 10.14(1) du plan rural;

**ii.** Single-family dwelling, two-family dwelling, tri-family dwelling or multi family dwelling of up to four units. / Une habitation unifamiliale, une habitation bifamiliale, une habitation trifamiliale, ou une habitation multifamiliale jusqu'à quatre unités.

**b)** That all commercial activities and storage shall be located inside the buildings; / Que toutes les activités commerciales et l'entreposage soient localisés à l'intérieur des bâtiments;

**c)** That no parking, loading or unloading shall be allowed in the street. / Qu'aucun stationnement, chargement ou déchargement ne se produisent sur la rue.

**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.