

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

Wednesday, April 25, 2018 / Le mercredi 25 avril, 2018

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Rezoning from RR to RD / *Rezonage de RR a DR*, Memramcook

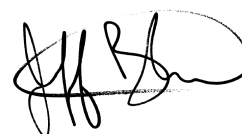
File Number/ Numéro du fichier : 18-154

From / De :



Joshua Adams
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau
Development Officer / Agent d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

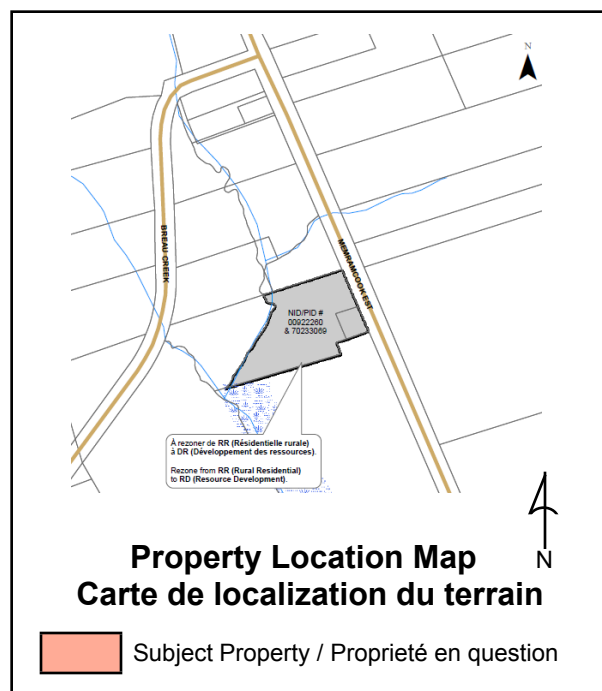
same

Landowner / Propriétaire :

Guy Leblanc

Proposal /

To construct a repair garage for farm equipment / *Pour construire un garage de réparation des machines de la ferme.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70233069, 00922260

Lot Size / Grandeur du lot: 7650 sqm, 669sqm

Location / Endroit :

740 Chemin Memramcook est, Village de Memramcook / Village of Memramcook

Current Use / Usage présent :

housing, storage / *logement, entreposage*

Zoning / Zonage :

RR

Future Land Use / Usage futur :

N/A

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

RR, DR

Municipal Servicing / Services municipaux:

N/A

Access-Egress / Accès-Sortie :

chemin Memramcook-est Road

Policies / Politiques

Policies and Proposals of the Rural Plan / *Principes et propositions du plan rural*

Policy / *Principe 5.1.1* The Council has as a rule the preservation and promotion of a variety of activities related to agriculture in its region. / *Le Conseil a pour principe de maintenir et de promouvoir une diversité d'activités reliées à l'agriculture sur son territoire.*

Proposal / *Proposition 5.1.2* It is proposed to monitor agricultural activities to encourage local productivity and diversification of activities, without jeopardising the quality of life of the residents. / *Il est proposé d'encadrer adéquatement les activités agricoles afin de favoriser la productivité locale et la diversification des activités, sans pour autant porter atteinte à la qualité de vie des résidents.*

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

ZONE RD - RESOURCE DEVELOPMENT / *ZONE DR - DÉVELOPPEMENT DES RESSOURCES*

Permitted Uses / Usages permis

8.1(1) No land, building or structure shall be used for any purposes other than: / *Les terrains, bâtiments ou constructions ne peuvent servir qu'aux fins :*

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

i) animal farming as described by this by-law; / *l'élevage d'animaux de ferme tel qu'il est défini par le présent arrêté;*

ii) an intensive agricultural activity, subject to subsection (2) and (3) and section 10.18; / *une activité agricole intensive, sous réserve des paragraphes (2) et (3) et l'article 10.18;*

iii) silvicultural activity; / *une activité sylvicole;*

iv) a fruit, vegetable, fish and craft market; / *un marché de fruits, de légumes, de poissons ou d'artisanats;*

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

vi) A single-unit dwelling; / *une habitation unifamiliale;*

vii) a camp, subject to subsection (5) and section 10.24; / *un camp, sous réserve du paragraphe (5) et l'article 10.24;*

viii) one or more domestic wind turbine subject to subsection 10.22 of this by-law and 34(4)(c) of the Community Planning Act. / *une ou plusieurs éoliennes domestiques sous réserve de l'article 10.22 du présent arrêté et 34(4)c) de la Loi sur l'urbanisme.*

b) Activities from one or more home-based professional enterprises as a secondary use congruent to section 10.14./ *de l'exercice d'une ou de plusieurs activités professionnelles à domicile comme usage secondaire en conformité avec l'article 10.14;*

c) one or more buildings, constructions or accessory uses for the main use of the land, the building or the construction if this section enables the main use. / *d'un ou de plusieurs bâtiments, constructions ou usages accessoires à l'usage principal du terrain, du bâtiment ou de la construction si le présent article permet cet usage principal;*

d) a kennel as secondary use, subject to section 10.26 of this by-law. / *d'un chenil à titre d'usage secondaire, sous réserve de l'article 10.26 du présent arrêté.*

8.1(2) An industrial slaughterhouse, a poultry house, a compost site, or a temporary or permanent storage site for manure (located outside a building or not on a concrete slab) must be located at least 100 metres away from property lines and at least 150 metres away from a watercourse./ *Un abattoir industriel, un poulailler, un site de compostage, et un site d'entreposage de fumier temporaire ou permanent (situé à l'extérieur d'un bâtiment ou qui n'est pas sur un dalle de béton) doivent être situés à au moins 100 mètres des limites de la propriété et à au moins 150 mètres d'un cours d'eau.*

8.1(3) A stockbreeding activity in a resource development area can not include a herd of more than 400 heads of livestock or 1200 poultry. / *Une activité d'élevage dans une zone de développement des ressources ne peut pas comprendre un troupeau supérieur à 400 têtes de bétail ou 1 200 volailles.*

8.1(4) Subject to dispositions of this by-law, a craft agricultural activity can be considered as a secondary use to a single-family dwelling in this area, subject to section 10.17. / *Sous réserve des dispositions du présent arrêté, une activité agricole artisanale peut être considérée comme un usage secondaire à une habitation unifamiliale dans la présente zone, sous réserve de l'article 10.17.*

8.1(5) A camp is only allowed in this area if it is 100 metres or more away from all maintained collector, arterial or provincial roads. / *Un camp est uniquement permis dans la présente zone s'il se trouve à 100*

mètres ou plus de toute route maintenue de nature collectrice, artérielle ou provinciale.

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff have discussed internally among planners, development officers, and inspectors. / *Le personnel a discuté à l'interne parmi les urbanistes, les agents d'aménagements, et les inspecteurs.*

Discussion

The applicant wants to rezone two properties on Mermamcook-East street to build an approximately 4,800 feet squared building for the repair of agricultural machines. A location plan submitted by the applicant shows the approximate location of the proposed building. The acreage of the property is about 2 acres. / *Le requérant veut rezoner deux propriétés sur le chemin Memramcook-est afin de construire un bâtiment d'environ 4,800 pieds carrés pour la réparation des machines agricoles. Un plan de localisation soumis par le requérant montre l'emplacement approximatif du bâtiment proposé. La superficie totale des deux propriétés est environ 2 acres.*

The applicant owns many properties in the area that are zoned resource development. He wants to rezone the two properties to build the building in a place which would not affect the lands used for agriculture. One of the properties, which used to have part of a barn on it, is vacant and the other has a house which is used for employee accommodation. A considerable amount of backfill was brought to flatten the site. The applicant will need to submit a geotechnical report for the site before receiving a building permit. / *Le requérant appartient plusieurs terrains dans le secteur qui sont zonés développement des ressources. Il veut rezoner les deux propriétés pour construire le bâtiment dans une place qui ne dérange pas les terres utilisées pour l'agriculture. Une des propriétés, qui avait anciennement une partie d'une grange là-dessus, est vacante, et l'autre a une maison qui est utilisée pour le logement des employés. Des quantités considérables de remblai ont été apportées pour aplatir le terrain. Le requérant aura besoin de soumettre un rapport géotechnique pour le site avant de recevoir un permis de construction.*

The location plan which was submitted by the applicant indicates the location of the building on the existing property lines. It is not possible to issue a building permit for a building on a property line since it would require firestops according to the National Building Code and it does not respect the by-law in terms of setbacks. The applicant would need to consolidate the properties before a construction permit can be issued. / *Le plan de localisation soumis par le requérant montre l'emplacement du bâtiment sur les lignes de propriétés existantes. Ce n'est pas possible de donner un permis de construction pour un bâtiment sur une ligne de propriété parce que cela exigera des coupe feux d'après le code national du bâtiment et ne rencontre pas l'arrêté en matière des marges de retraits. Le requérant devrait consolider les terrains avant qu'un permis de construction soit émis.*

The impacts related to use include noise linked to the repairing of heavy machinery. However, the fact that these repairs are done inside, and it is not a constant activity will help to limit the impact of noise pollution. There is no commercial use associated with the building, it is only for repairing the applicant's personal machinery. / *Les impacts associés à l'usage comprennent le bruit lié à la réparation de machines lourdes. Cependant, le fait que ces réparations se produisent à l'intérieur et que ce n'est pas une activité*

qui se produit constamment aidera à limiter l'impact de la pollution sonore. Il n'y a pas d'usage commercial associé avec le bâtiment, c'est simplement pour la réparation des machines personnelles du requérant.

There are policies and proposals in the plan which support agriculture while ensuring that the agricultural activities have no negative impact on the neighboring residents. Agriculture is a necessity and it is important to protect and support existing agricultural uses. By taking into consideration that this rezoning is for existing use and that the proposed building will have a relatively low impact, staff believes the request to rezone is compliant with the requirements of the rural plan. / *Il y a des principes et propositions dans le plan qui soutiennent l'agriculture tout en assurant que les activités agricoles n'ont pas d'impact négatif sur les résidents avoisinants. L'agriculture est une nécessité et il est important de protéger et de soutenir les usages agricoles existants. En considérant que ce rezonage est pour un usage existant et que le bâtiment proposé aura un impact relativement faible, le personnel est de l'avis que la demande de rezonage est conforme aux exigences du plan rural.*

Legal Authority / Autorité légale

“Request for views of advisory committee / Avis du comité consultatif

110(1) Before making a by-law under this Act, a council shall request in writing the written views of the advisory committee or regional service commission on / *Avant de prendre un arrêté en vertu de la présente*

loi, le conseil demande par écrit au comité consultatif ou à la commission de services régionaux de lui donner son avis écrit :

(a) a proposed by-law in respect of which the views have not been given previously, / *sur tout projet d'arrêté relativement auquel aucun avis n'a été donné auparavant; ...”*

Recommendation / Recommandation

Staff recommends that the South-East Planning Review and Adjustment Committee recommends to the Memramcook Village Council to APPROVE the rezoning of the properties bearing the PIDs 70233069 and 00922260 from a rural residential zone to a resource development zone as included in the outline of the municipal By-Law 38-4z, subject to the following conditions: / *Le personnel recommande que le comité de révision de la planification Sud-Est recommande au conseil du village de Memramcook D'APPROUVER le rezonage des propriétés portant les NIDs 70233069 et 00922260 de la zone résidentielle rurale à la zone développement des ressources comme inclut dans l'ébauche de l'arrêté municipal 38-4Z, sujets aux conditions suivantes :*

a) That the properties bearing the PIDs 70233069, 00922260 and 00909770 be consolidated before a building permit is issued. / *Que les propriétés ayant les NIDs 70233069, 00922260 et 00909770 soient consolidés avant qu'un permis de construction soit émis.*

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.*