

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, November 28, 2018 / Le mercredi 28 novembre, 2018

Staff Report / Rapport du personnel

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

File number / Numéro du fichier : 18-1745

From / De :



Jeff Boudreau

Development Officer / Agent
d'aménagement

Reviewed by / Révisé par :



Phil Robichaud

Development Officer / Agent
d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

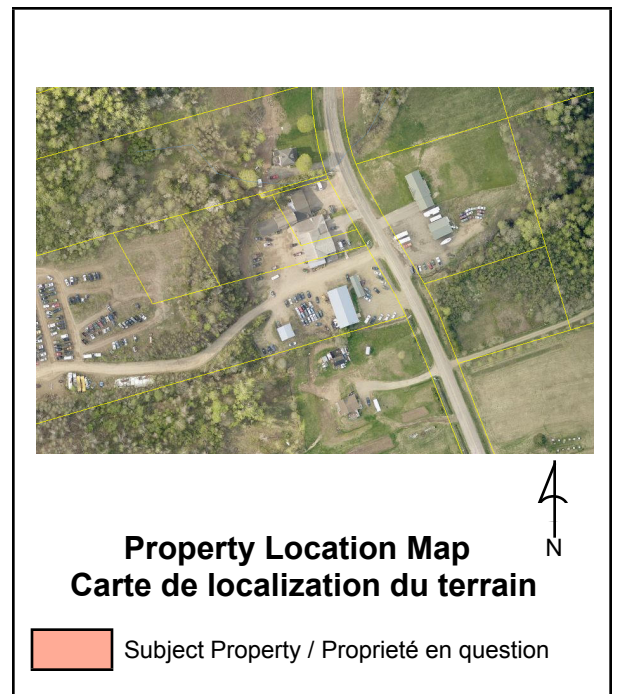
gautreau used auto parts

Landowner / Propriétaire :

gautreau used auto parts

Proposal / Demande :

To permit converting an office trailer to a dwelling unit for up to one year in an industrial zone / *Permettre la conversion d'une roulotte contenant des bureaux en unité de logement pour une durée maximale d'un an dans une zone industrielle.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 00914366

Lot Size / Grandeur du lot: 11.5 ha

Location / Endroit :

Old Shediac Rd., Village de Memramcook / Village of Memramcook

Current Use / Usage présent :

Auto Salvage

Zoning / Zonage :

Industriel

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

RR and DR

Municipal Servicing / Services municipaux:

Private well and septic

Access-Egress / Accès/Sortie :

Old Shediac Road

Policies / Politiques

3.1 INDUSTRIAL ZONE / SECTEUR INDUSTRIEL

Proposals / Propositions

3.1.3 It is proposed to enumerate and evaluate the different possible scenarios for industrial development with the help of local actors or a consultant. / *Il est proposé d'énumérer et d'évaluer les différents scénarios possibles en matière d'aménagement industriel, avec l'aide des acteurs locaux ou d'un consultant.*

3.1.4 It is proposed to develop an industrial development strategy that will help choose the direction with regard to the development of the industrial sector. / *Il est proposé que le Village élabore des normes de design afin de s'assurer que les industries seront bien intégrées dans leur milieu.*

3.1.5 It is proposed to frame the industrial uses in a way that would allow their viability without affecting the quality of life of the residents of the area and the environment. / *Il est proposé d'encadrer les usages industriels de manière à permettre leur viabilité sans porter atteinte à la qualité de vie des résidents du secteur et à l'environnement.*

3.1.6 It is proposed to maintain a transition zone around the industrial areas. / *Il est proposé de maintenir une zone de transition autour des secteurs industriels.*

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

ZONE I - INDUSTRIES

Permitted Uses / Usages permis

6.1(1) Any land, buildings or structures may be used for the purposes of, and for no other purpose 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) a warehouse / *un entrepôt;*

ii) a retail shop / *un établissement de vente au détail;*

iii) a assembly or fabrication shop with approval from the Commission under section 34(4)c) of the Act; / *un établissement de montage, transformation, ou de fabrication sous l'approbation de la Commission en vertu de l'alinéa 34(4)c) de la Loi;*

iv) a salvage center subject to subsection (3) and the approval of the Commission under paragraph 34 (4) (c) of the Act; / *un centre de récupération sous réserve du paragraphe (3) et l'approbation de la Commission en vertu de l'alinéa 34(4)c) de la Loi;*

v) a service station or garage for the repair of automobiles or heavy vehicles; and / *une station de service ou un garage de réparation d'automobiles ou de véhicules lourds; et*

vi) a land for the sale or rental of automobiles, heavy vehicles, trailers, marine equipment, recreational vehicles or construction materials; / *un terrain de vente ou location d'automobiles, de véhicules lourds, de roulettes, d'équipements marins, de véhicules récréatifs ou de matériaux de construction;*

b) one or more buildings, structures or uses incidental to the principal use of the land, building or structure if this section permits this principal 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;*

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

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Comments were requested from Village staff. / *Des commentaires ont été demandés au personnel du village.*

Discussion

In 2015 a trailer was placed on the subject lot for a car sales office. / *En 2015, on a installé une roulotte sur le lot en question à titre de bureau pour une entreprise de vente d'automobiles.*

The car sales business has since closed and the trailer sold however the purchaser is not able to relocate the trailer to the new lot at this time. The applicant is requesting a temporary permit to allow the office trailer to remain on the property and be converted to a dwelling unit for a period of up to one year. / *Depuis, cette entreprise a fermé ses portes et la roulotte a été vendue. Toutefois, l'acheteur n'est pas en mesure de réinstaller la roulotte au nouveau lot pour l'instant. Le demandeur souhaite obtenir un permis temporaire visant à lui permettre de laisser la roulotte contenant des bureaux sur la propriété et de la convertir en unité de logement pour une durée maximale d'un an.*

As the building is already on the property and only minor modification to the interior are required to convert from an office to a dwelling unit, Staff is of the opinion that the request is reasonable conditional on the removal of the dwelling from the property in a maximum of one year from the date of approval. / *Comme le bâtiment se trouve déjà sur la propriété et qu'on a seulement besoin d'apporter des modifications mineures à l'intérieur afin de convertir la roulotte en unité de logement, le personnel estime que la demande est raisonnable à condition qu'on retire le logement de la propriété dans un délai maximal d'un an après la date de l'approbation.*

Public Notice / Avis public

A notice was sent to all property owners within 60 meters of the subject property. / *Un avis a été envoyé aux propriétaires des lots dans un rayon de 60 mètres autour du lot concerné.*

Legal Authority / Autorité légale

2.2(2) La Commission peut, selon les modalités et les conditions qu'elle juge appropriées :

a) autoriser, pour une période provisoire d'au plus un an, un aménagement par ailleurs défendu par le présent arrêté;

Community Planning Act 2017, c.17 / Loi sur l'urbanisme 2017, c.17

53(2) For greater certainty and without limiting subsection (1), a zoning by-law shall divide the municipality into zones, prescribe the purposes for which land, buildings and structures in a zone may be used and prohibit the use of land, buildings and structures for any other purpose, and may / *Pour plus de certitude et sans que soit limitée la portée du paragraphe (1), l'arrêté de zonage répartit la municipalité en zones, prescrit les fins auxquelles les terrains, les bâtiments et les constructions dans une zone peuvent être affectés et interdit toute autre affectation des terrains, des bâtiments et des constructions et peut :*

i) empower the advisory committee or regional service commission, subject to the terms and conditions as it considers fit, / *habiliter le comité consultatif ou la commission de services régionaux, sous réserve des modalités et des conditions qu'il juge indiquées :*

(i) to authorize for a temporary period not exceeding one year a development otherwise prohibited by the by-law; / *à autoriser pour un délai provisoire maximal d'un an un aménagement par ailleurs prohibé par l'arrêté,*

Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends that the Southeast Regional Service Commission approve a temporary development and building permit to convert the existing office trailer to a dwelling unit; subject to the following condition; / *Le personnel recommande respectueusement que la Commission de services régionaux du Sud Est approuve un permis temporaire de développement et de construction en vue de convertir la roulotte existante contenant des bureaux en unité de logement, sous réserve de la condition suivante :*

- within one year of the approval the dwelling be removed from the property. / *Le logement sera retiré de la propriété dans un délai d'un an après l'approbation.*

Note: This report was written in english 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 anglais et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues, la langue dans laquelle le rapport a été rédigé a préséance.*