

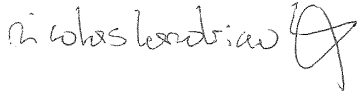
**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, July 25, 2018 / Le mercredi 25 juillet, 2018

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Conditional Use / Usages Conditionnel

File number / Numéro du fichier : 18-978

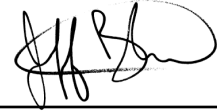
From / De :



Nicolas Landriau

Development Officer / Agent
d'aménagement

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau

Development Officer / Agent
d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

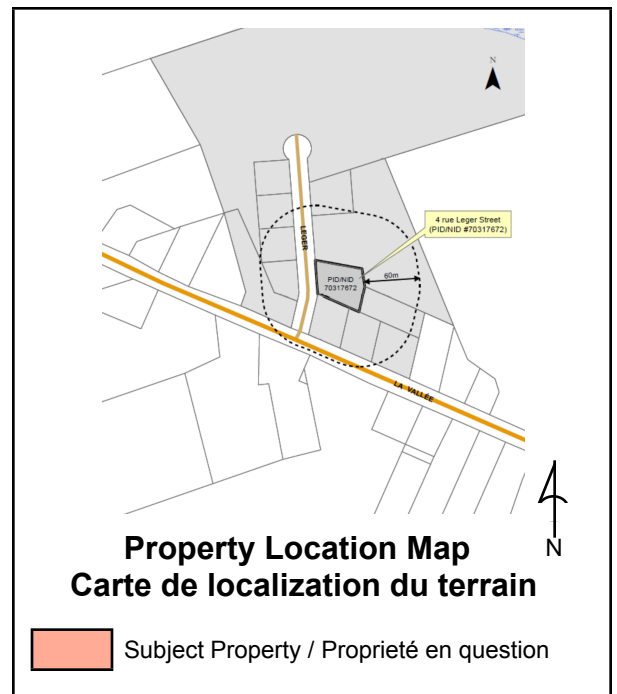
Sebastien Labrie Memramcook Plomberie et

Landowner / Propriétaire :

Sebastien Labrie Memramcook Plomberie et

Proposal / Demande :

Terms and conditions for a home-based professional plumbing and heating activity (accessory building). / *Termes et conditions pour une activité professionnelle à domicile (bâtiment accessoire) Plomberie et Chauffage*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70317672

Lot Size / Grandeur du lot:

Location / Endroit :

4 rue leger, 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 :

R2, CG, DR/

Residential and Commercial usage / *usage résidentiels, commerciaux*

Municipal Servicing / Services municipaux:

Water and sewer / *Eau et égouts*

Access-Egress / Accès/Sortie :

Rue Leger Street

Policies / Politiques

1.1.19 It is proposed that low density areas be adapted to the characteristics of the surrounding areas and that appropriate development standards be established, as appropriate. / *Il est proposé que ces secteurs à faible densité soient adaptés aux caractéristiques des secteurs ambiants et que des normes d'aménagement appropriées soient établies, le cas échéant.*

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

ZONE R1- RESIDENTIAL R1 / RÉSIDEN TIELLE R1

Permitted Uses / Usages permis

3.2(1) As per this section, in an R1 zone, any land, building or structure may be used for no other purpose than: / *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;*

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 :*

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;*

10.14(3) An accessory building may be used for the home-based professional activities described in subsection (1) subject to paragraph 34 (4) (c) of the Community Planning Act provided that / *Un bâtiment accessoire peut être affecté aux activités professionnelles à domicile énoncées au paragraphe (1) sous réserve de l'alinéa 34(4)c) de la Loi sur l'urbanisme pourvu :*

a) the total floor area of the accessory building is 140 square meters or less; and / *que l'aire totale de plancher du bâtiment accessoire soit égale ou inférieure à 140 mètres carrés; et*

b) the accessory building is in the rear yard; / *que le bâtiment accessoire se trouve dans la cour arrière;*

c) the building is at a minimum distance of 10 meters from the property lines for home occupation activities set out in paragraph (f) of subsection (1); and / *que le bâtiment se retrouve à une distance minimale de 10 mètres des limites de propriété pour les activités professionnelles à domicile énoncées à l'alinéa (f) du paragraphe (1); et*

d) the building meets the building by-law if there is an employee other than a resident who lives on the same property and / or the use is intended to accommodate guests in the building. / *que le bâtiment rencontre l'arrêté de construction s'il y a un employé autre qu'un résident qui demeure sur la même propriété et/ou si l'usage est destiné à accueillir les clients dans le bâtiment.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

The staff was consulted internally / *Le personnel a été consulté à l'interne.*

Discussion

The applicant wishes to set up a plumbing and heating home business in an existing accessory building of 26`x24`. The building will allow the storage of the tools and vehicles necessary for the operation of the trade. / *L'applicant souhaite mettre en place un commerce à domicile de plomberie et de chauffage dans un bâtiment accessoire existant de 26`x24`. Le bâtiment va permettre l'entreposage des outils et véhicules nécessaire à l'opération du commerce.*

By nature, the business practices out of the home of the individuals who are asking for plumbing and heating services. The activities on the applicant's property should be limited to the coming and going of the business' vehicle (the provision of the rural plan only allow one) and eventually of the maintenance work on the equipment and tools. / *Par nature, le commerce s'exerce chez les particuliers qui demandent pour les services de plomberie et de chauffage. Les activités sur la propriété de l'applicant devrait se limiter à l'aller et venue du véhicule (les provisions du plan rural n'en autorise qu'un) de l'entreprises et éventuellement du travail d'entretien sur les équipements et outils.*

The proposed building for home-based commercial use already exists. The rural plan indicates that the building must meet the Construction By-Law if there is an employee other than a resident living on the same property and/or if the use is destined to accommodate customers in the building. Accordingly, it will be necessary to demonstrate that the building meets the dispositions of the Construction By-Law or no employees or customers will be allowed on site. / *Le bâtiment proposé à l'usage du commerce à domicile est existant. Le plan rural indique que le bâtiment doit rencontrer l'arrêté de construction s'il y a un employé autre qu'un résident qui demeure sur la même propriété et/ou si l'usage est destiné à accueillir les clients dans le bâtiment. En conséquence, il faudra démontrer que le bâtiment rencontre les dispositions de l'Arrêté de construction ou il ne pourra pas y avoir d'employé ou de clients sur place.*

The rural plan establishes the dispositions which prevents or limits the eventual nuisances of this type of Professional Activities on the surrounding dwellings. / *Le plan rural mets en place des dispositions qui empêchent ou limitent les éventuelles nuisances des ce type d'Activités professionnelles sur l'entourage résidentiel.*

Public Notice / Avis public

Notice was sent to land owners within 60 metres of the subject property / *Un avis a été envoyé aux propriétaires des lots dans un rayon de 60 metres autour du lot concerné.*

Legal Authority / Autorité légale

53(3) In prescribing the purposes for which land, buildings and structures in a zone may be used, a zoning by-law may / *En prescrivant les fins auxquelles des terrains, des bâtiments et des constructions dans une zone quelconque peuvent être affectés, l'arrêté de zonage peut prévoir l'une quelconque des dispositions suivantes :*

c) prescribe particular purposes / *y désigner des fins particulières :*

(i) in respect of which the advisory committee or regional service commission, subject to subsection (5), may impose terms and conditions, and / *pour lesquelles le comité consultatif ou la commission de services régionaux peut, sous réserve du paragraphe (5), imposer des modalités et des conditions,*

ii) that may be prohibited by the advisory committee or regional service commission if compliance with terms and conditions imposed under subparagraph (i) cannot reasonably be expected. / *que peuvent interdire le comité consultatif ou la commission de services régionaux lorsqu'il apparaît raisonnable de s'attendre qu'il ne sera pas satisfait aux modalités et aux conditions imposées en vertu du sous-alinéa (i).*

Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Advisory Committee APPROVE the request for permit for a home-based commercial activity in an accessory building on the 70317672 land without additional conditions. / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud-Est APPROUVE la demande de permis pour une activité commerciale à domicile dans un bâtiment accessoire sur le terrain 70317672 sans conditions additionnelles.*

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.*