

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

Wednesday, June 24, 2020 / Le mercredi 24 juin, 2020

**Staff Report / Rapport du personnel**

**Subject / Objet:** Rezonage zone AI

**File Number/ Numéro du fichier :** 20-557

**From / De :**



Phil Robichaud

**Reviewed by / Révisé par**



Joshua Adams

Planner / Urbaniste

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requéant :**

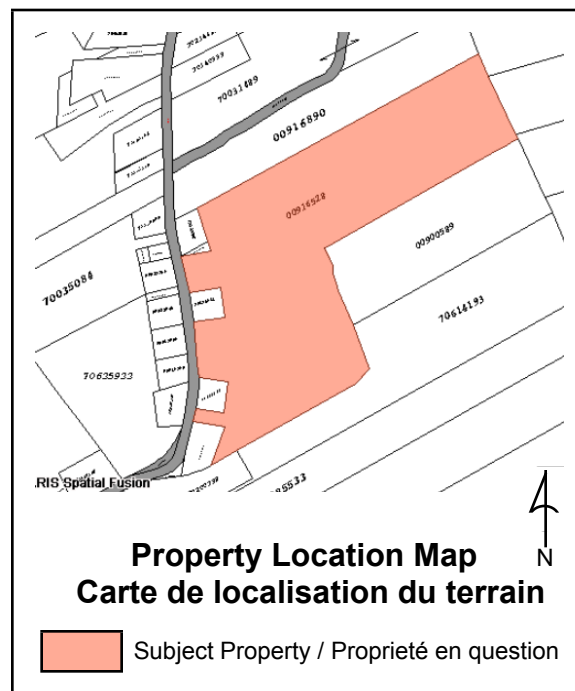
Jocelyn Boudreau

**Landowner / Propriétaire :**

Guy Boudreau

**Proposal / Demande :**

Rezoning to allow the existing uses on the property (Boudreau Meat Market) in order to allow future expansion to the existing operation. / *Rezonage pour permettre les usages existant sur la propriété (Boudreau Meat Market) afin de permettre des agrandissements futurs.*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 00916494 & 00916528

**Lot Size / Grandeur du lot:** 22.45 Hectares

**Location / Endroit :**

1640 rue Principal, Village de Memramcook / Village of Memramcook

**Current Use / Usage présent :**

Meat market, raising of cattles, slaughterhouse, distribution center and two residential dwellings / *Marché de viande, élevage de bétail, abattoir, centre de distribution et deux bâtiments résidentiel*

**Zoning / Zonage :**

Rural Residential (RR), General Commercial (CG), Resource Development (RD) and Intensive Resource

**Future Land Use / Usage futur :**

NA

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

Surrounding uses : single unit dwellings and vacant land. / *Usage des environs : habitations unifamiliales et terrain vacant*

Surrounding zoning: Rural Residential (RR) and Resource Development (RD) / *Zonage des environs:*

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

none / *Aucun*

**Access-Egress / Accès-Sortie :**

rue Principale Street

**Policies / Politiques**

Village of Memramcook Rural Plan / *Plan rural du Village de Memramcook*

**5.1 AGRICULTURAL ACTIVITY / ACTIVITÉ AGRICOLE****Policies / Principe**

5.1.1 Le Conseil a pour principe de maintenir et de promouvoir une diversité d'activités reliées à l'agriculture sur son territoire. / *The Council's policy is to maintain and promote a variety of activities related to agriculture on its territory.*

**Propositions / Proposal**

5.1.2 It is proposed to properly supervise agricultural activities in order to promote local productivity and diversification of activities, without as much affect the quality of life of 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.*

5.1.5 It is proposed to specify in the zoning provisions a separating distance between agricultural uses and residential uses. / *Il est proposé de spécifier dans les dispositions de zonage une distance séparatrice entre les usages agricoles et les usages résidentiels.*

**6.1 INTEGRATED DEVELOPMENT AREA / SECTEUR D'AMÉNAGEMENT INTÉGRÉ****Policies / Principe**

6.1.1 The Council's policy is to ensure that all land is used and that all buildings are located, erected, modified or used only in accordance with the specific proposals listed in a resolution adopted or an agreement entered into by the Council under of section 39 of the Act within this type of sector. / *Le Conseil a pour principe de veiller à ce que tous les terrains soient utilisés et que tous les bâtiments soient implantés, édifiés, modifiés ou utilisés uniquement en conformité avec les propositions précises énumérées dans une résolution adoptée ou un accord conclu par le Conseil en vertu de l'article 39 de la Loi à l'intérieur de ce type de secteur.*

#### Propositions / *Proposal*

6.1.2 It is proposed to develop integrated development projects only to the extent that the proposed project cannot be accommodated by any other sector and that said project meets the objectives of the plan and meets the needs of the community. / *Il est proposé d'élaborer les projets d'aménagement intégré uniquement dans la mesure où le projet proposé ne peut pas être accommodé par aucun autre secteur et que ledit projet atteint les objectifs du plan et satisfait aux besoins de la collectivité.*

6.1.3 It is proposed to support integrated development projects when the proposed uses are similar or compatible with each other, as well as with surrounding areas. / *Il est proposé d'appuyer les projets d'aménagement intégré lorsque les usages proposés sont similaires ou compatibles entre eux, ainsi qu'avec les secteurs environnants.*

6.1.4 It is proposed that the Council carefully study all requests for an integrated development sector using various tools such as surveys, feasibility studies, sector analyzes as to compatibility of uses, environmental impact analyzes and economic studies, according to the need and the complexity of the request. / *Il est proposé que le Conseil étudie minutieusement toutes les demandes de secteur d'aménagement intégré au moyen de divers outils comme des sondages, des études de faisabilité, des analyses du secteur quant à la compatibilité des usages, des analyses d'impact environnemental et des études économiques, selon le besoin et la complexité de la demande.*

6.1.5 It is proposed to request the collaboration of the numerous actors, including the applicants, the citizens, the regional actors, the Commission, and the various government departments and bodies, in order to assess the integrated development projects within this sector. / *Il est proposé de demander la collaboration des nombreux acteurs, dont les requérants, les citoyens, les acteurs régionaux, la Commission, et les différents ministères et organismes gouvernementaux, afin d'évaluer les projets d'aménagement intégré à l'intérieur de ce secteur.*

6.1.6 It is proposed to refuse an integrated development project if it does not meet the objectives of the rural plan, the needs of the population or any other requirement prescribed by the Memramcook Village Council. / *Il est proposé de refuser un projet d'aménagement intégré s'il ne satisfait pas les objectifs du plan rural, les besoins de la population ou toute autre exigence prescrite par le Conseil du village de Memramcook.*

SECTION 9 / *ARTICLE 9*

*SPECIAL ZONES / ZONES SPÉCIALES*

ZONE ID – INTEGRATED DEVELOPMENT / *ZONE AI - AMÉNAGEMENT INTÉGRÉ*

9.1(1) Within an integrated development zone (ID), all land must be used and all buildings must be established, erected, modified or used only in accordance with a specific proposal set out in an adopted resolution or agreement concluded under section 38 of the Act / *À l'intérieur d'une zone d'aménagement intégré (AI), tous les terrains doivent être utilisés et tous les bâtiments doivent être implantés, édifiés, modifiés ou utilisés uniquement en conformité avec une proposition spécifique exposée dans une résolution adoptée ou un accord conclu en vertu de l'article 38 de la Loi*

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

The Department of Environment and Local Government was contacted regarding existing watercourse and water consumption for future expansion. / *Le ministère de l'Environnement et Gouvernements locaux a été consulté concernant les cours d'eau existants et la consommation d'eau pour des expansions futures.*

**Discussion**

Boudreau Meat Market is a family farm which has been operating for the 4th generation since the 1940s. The farm specializes in raising livestock ranging from the cultivation of food for livestock to the distribution and sale of product of cattle. More specifically, they do the following uses: / *Le Marché de Viande Boudreau est une ferme familiale qui opère pour la 4e génération depuis les années 1940. La ferme spécialise dans l'élevage de bétail allant de la cultivation de la nourriture pour bétails jusqu'à la distribution et la vente de détails des produits de bétails. Plus spécifiquement, ils font les usages suivants :*

- \* They raise their cattle / *Ils élèvent leurs bétails,*
- \* They grow their own fodder such as silage grass (livestock feed) / *Ils cultivent leurs propres fourragères tels que l'herbe d'ensilage (nourriture pour bétails),*
- \* They slaughter animals on site, / *Ils abattent les animaux sur site,*
- \* They process products for wholesale or retail consumption, / *Ils transforment les produits aux fins de la vente en gros ou de la consommation au détail,*
- \* They store and distribute their products, / *Ils font l'entreposage et la distribution de leurs produits,*
- \* They do retail sales on site, and / *Ils font la vente de détail sur site, et*
- \* They have two single-family dwellings used to house the owner's family and also for workers. / *Ils ont deux habitations unifamiliales utilisées pour loger la famille du propriétaire et aussi pour des travailleurs.*

This rezoning request was initiated when a representative from Boudreau Meat Market approached the Southeast Regional Service Commission to extend the existing main building. The expansion was to add storage and facilitate the distribution of products prepared at Boudreau Meat Market. The staff quickly realized that the zoning of the property was not exact and did not allow the existing uses on the property. As a result, the proposed Boudreau Meat Market project was not allowed. See the zoning map which shows that the Rural Residential Zone covers half of the main building and that the General Trade zone covers the second half. / *Cette demande de rezonage a été initiée quand un représentant de Boudreau Meat Market a approché la Commission de services régionaux Sud-Est pour faire un agrandissement au bâtiment principal existant. L'agrandissement était pour ajouter de l'entreposage et faciliter la distribution des produits préparés chez Boudreau Meat Market. Le personnel a vite réalisé que le zonage de la propriété n'était pas exact et ne permettait pas les usages existants sur la propriété. En conséquence, le projet proposé de Boudreau Meat Market n'était pas permis. Voir la carte de zonage qui démontre que la Zone Résidentielle rurale englobe la moitié du bâtiment principal et que la zone Commerce générale englobe la deuxième moitié.*

The properties include three different zoning and also a property line that cuts across the existing building. None of the existing zoning of the property allow all uses at Boudreau Meat Market. In addition, there is no zoning in the Rural Plan that would allow all the uses of Boudreau Meat Market. For example, slaughterhouses are only allowed in the IRE (Intensive Exploitation of Resources) zone, but this zone does not allow single-family housing or retail sales. The General Commercial zone allows retail stores and single-family housing but does not allow the raising of animals or a slaughterhouse. The Resource Development area allows the raising of animals and intensive farming, but does not allow slaughter or retail, etc. / *Les propriétés comprennent trois différents zonages et aussi une ligne de propriété qui coupe à travers du bâtiment existant. Aucune des zones existantes de la propriété ne permet tous les usages chez Boudreau Meat Market. En plus, il n'existe aucune zone dans le Plan rural qui permettrait tous les usages de Boudreau Meat Market. Par exemple, les abattoirs sont seulement permis dans la zone EIR (Exploitation Intensive des Ressources), mais cette zone ne permet pas l'habitation unifamiliale ou la vente de détail. La zone Commerce Général permet la vente de détail et l'habitation unifamiliale, mais ne permet pas l'élevage des animaux ou un abattoir. La zone Développement des ressources permet l'élevage des animaux et l'agriculture intensive, mais ne permet pas l'abattoir ou la vente de détail, etc.*

The purpose of this request is to correct the existing situation in order to bring the existing uses into conformity and also allow Boudreau Meat Market to make enlargements to the operation in the future. Because none of the existing zoning of the Rural Plan allow all its uses, this request is not a simple change rezoning. After discussing the case with the Council, the staff recommends rezoning to an integrated development area to deal with all the uses present on the site. / *Le but de cette demande est de corriger la situation existante afin de rendre les usages conformes et également permettre à Boudreau Meat Market de faire des agrandissements à l'opération dans le futur. Parce qu'aucune des zones existantes du Plan rural ne permet tous ses usages, cette demande n'est pas un simple changement de zone. Après avoir discuté le cas avec le Conseil, le personnel recommande un rezonage à une zone aménagement intégré afin de traiter tous les usages présents sur le site.*

In the rural plan, it is proposed to develop an integrated development project when the proposed project cannot be accommodated by any other sector, that the project meets the objectives of the plan and meets the needs of the community. It is a policy of the municipality to maintain and promote a variety of activities related to agriculture, but without compromising the quality of life of the residents. It is also proposed to support integrated development projects when the proposed uses are similar or compatible with each other, as well as with the surrounding areas. The existing activities of Boudreau Meat Market are all compatible and similar in order to achieve the final goal of supplying meat products to the region. / *Dans le plan rural, il est proposé d'élaborer un projet d'aménagement intégré quand le projet proposé ne peut pas être accommodé par aucun autre secteur, que le projet atteint les objectifs du plan et satisfait aux besoins de la collectivité. Il est une politique de la municipalité de maintenir et promouvoir une diversité d'activités reliées à l'agriculture, mais sans compromettre la qualité de vie des résidents. Il est aussi proposé d'appuyer les projets d'aménagement intégré lorsque les usages proposés sont similaires ou compatibles entre eux, ainsi qu'avec les secteurs environnants. Les activités existantes de Boudreau Meat Market sont toutes compatibles et similaires afin d'atteindre le but final de fournir des produits de viande à la région.*

There are setbacks for uses that could cause nuisance, such as slaughterhouses, manure storage, etc. Several of the required setbacks are not respected. The staff recommends imposing the setbacks already established in the plan, but when they cannot be respected, that the projects can be enlarged with the conditions that the setbacks are not further compromised. / *Il existe des marges de retraits pour les usages qui pourraient causer des nuisances, comme les abattoirs, fumiers, etc. Plusieurs des marges de retraits requis ne sont pas respectées. Alors, le personnel recommande d'imposer les marges de retraits déjà établies dans le plan, mais quand la marge de retrait ne peut pas être respectée, que les projets puissent être agrandir à conséquences les marges de retraits ne sont pas réduites davantage.*

Note that this project is to allow existing uses on the property and is not for a specific project. Any expansion will still require provincial and federal government approvals if necessary. The purpose of the request is to allow existing uses on the property. / *A noter que ce projet est pour permettre les usages existants sur la propriété et n'est pas pour un projet spécifique. Tout agrandissement va quand même nécessiter des approbations du gouvernement provincial et fédéral si nécessaire. Le but de la demande est de le permettre les usages existants sur la propriété.*

There are two single family dwellings on the property. It is proposed to allow the two dwellings because they are linked to the Boudreau Meat Market operation. They are proposed to be used for workers. / *Il y a deux habitations unifamiliales sur la propriété. Il est proposé de permettre les deux habitations parce qu'ils sont reliés à l'opération de Boudreau Meat Market. Ils sont proposés d'être utilisés pour des travailleurs.*

### **Proposed conditions / Conditions proposées**

1. Land, buildings or constructions may only be used for the purposes : / *Les terrains, bâtiment 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) the raising of farm animals as defined by the Rural Plan of the Village of Memramcook; / *l'élevage d'animaux de ferme tel qu'il est défini par le Plan rural du Village de Memramcook;*
- ii) an intensive agricultural activity as defined by the Rural Plan for the Village of Memramcook; / *une activité agricole intensive telle qu'il est défini par le Plan rural du Village de Memramcook;*
- iii) an industrial slaughterhouse; / *un abattoir industriel;*
- iv) a retail establishment for products prepared on the property; / *un établissement de vente au détail pour les produits préparés sur la propriété;*
- v) an office linked to existing uses on the property; / *un office relié aux usages existant sur la propriété;*
- vi) a distribution center for products prepared on the property; / *un centre de distribution pour les produits préparés sur la propriété;*
- vii) a warehouse for products prepared on the property / *un entrepôt pour les produits préparés sur la propriété;*
- viii) a single family dwelling / *une habitation unifamiliale;*
- ix) a forestry activity; / *une activité sylvicole;*
- x) a fruit, vegetable, fish or craft market; / *un marché de fruits, de légumes, de poissons ou d'artisanats;*
- xi) a park, playground or sports fields; / *un parc, un terrain de jeu ou un terrain de sport;*
- xii) a camp, subject to subsection (5) and section 10.24 of the Rural Plan; / *un camp, sous réserve du paragraphe (5) et l'article 10.24 du Plan rural;*
- xiii) one or more domestic wind turbines subject to article 10.22 of the Rural Plan and 53 (3) c) of the Community Planning Act; / *une ou plusieurs éoliennes domestiques sous réserve de l'article 10.22 du Plan rural et 53(3)c) de la Loi sur l'urbanisme;*

b) one or more buildings, constructions or uses incidental to the main use of the land, building or construction if this article allows this 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;*

2. The general provisions of the Rural Plan apply mutatis mutandis; / *Les dispositions prévues dans les provisions générales du Plan rural s'appliquent mutatis mutandis;*

3. That notwithstanding section 10.1 (1) of the Rural Plan, only two buildings containing dwellings are permitted on the lot. It is prohibited to establish or erect more than two buildings comprising a housing unit on a lot and/or to modify a building or structure so as to create a third building containing one or more housing units; / *Que nonobstant l'article 10.1(1) du Plan rural, seulement deux bâtiments contenant des habitations sont permis sur le lot. Il est interdit d'implanter ou d'édifier plus de deux bâtiments comprenant une unité de logement sur un lot et/ou de modifier un bâtiment ou une construction de façon à créer un troisième bâtiment comptant une ou plusieurs unités de logement;*

4. The raising of animals include a herd no greater than 400 head of cattle; / *Une activité d'élevage ne peut pas comprendre un troupeau supérieur à 400 têtes de bétail;*

5. A temporary or permanent manure storage site (located outside a building or not on a concrete slab)

must be at least 100 meters from the limits; / *Un site d'entreposage de fumier temporaire ou permanent (situé à l'extérieur d'un bâtiment ou qui n'est pas sur une dalle de béton) doit se trouver à au moins 100 mètres des limites;*

6. A temporary or permanent manure storage site (located outside a building or not on a concrete slab) must be at least 150 meters from a watercourse or closer with the approval of the Department of Environment and Local Government; / *Un site d'entreposage de fumier temporaire ou permanent (situé à l'extérieur d'un bâtiment ou qui n'est pas sur une dalle de béton) doit se trouver à au moins 150 mètres d'un cours d'eau ou plus proche avec l'approbation du ministère d'Environnement et Gouvernement locaux;*

7. An industrial slaughterhouse must be at least 250 meters from the property limits; / *Un abattoir industriel doit se trouver à au moins 250 mètres des limites de la propriété;*

8. An industrial slaughterhouse must be at least 250 meters from or near a watercourse with the approval of the Minister of Environment and Local Government; / *Un abattoir industriel doit se trouver à au moins 250 mètres d'un cours d'eau ou plus proche avec l'approbation du ministère d'Environnement et Gouvernement locaux;*

9. A minimum distance of 100 meters must be maintained between a building used for an intensive agricultural activity sheltering animals and a main building of an adjacent property; / *Une distance minimum de 100 mètres doit être maintenue entre un bâtiment utilisé pour une activité agricole intensive abritant des animaux et un bâtiment principal d'une propriété adjacente;*

10. Waste produced by animals must be stored more than 100 meters from a residence on an adjacent property, 30 meters from a property line and 30 meters from or near any watercourse with the approval by the Minister of Environment and Local Government. / *Les déchets produits par les animaux doivent être entreposés à plus de 100 mètres d'une résidence d'une propriété adjacente, de 30 mètres d'une limite de propriété et 30 mètres de tout cours d'eau ou plus proche avec l'approbation du ministère d'Environnement et Gouvernement locaux.*

11. That if construction or a building has been erected on a lot whose setback is lower than those required by this By-Law or in the Rural Plan, the building or construction cannot be enlarged, replaced, repaired or renovated only if the enlargement, reconstruction, repair, renovation or replacement does not further reduce the setback which is not in accordance with this By-Law or Rural Plan. / *Que si une construction ou un bâtiment a été érigé sur un lot dont la marge de retrait est inférieure à celle exigée dans le présent arrêté ou dans le Plan rural, le bâtiment ou la construction ne peut être agrandi, remplacé, réparé ou rénové que si l'agrandissement, la reconstruction, la réparation, la rénovation ou le remplacement ne réduit pas davantage la marge de retrait obligatoire qui n'est pas conforme au présent arrêté ou au Plan Rural.*

12. That any other use on the site is subject to rezoning under article 59 of the Community Planning Act / *Que tout autre usage sur le site est assujéti à un rezonage en vertu de l'article 59 de la Loi sur l'urbanisme*

13. That the expansions to the intensive farming operations are only permitted under the approval of

the Livestock Operation Act, / *Que les agrandissements aux exploitations agricoles intensives sont seulement permis sous l'approbation de la Loi sur l'élevage du bétail,*

14. The lots with PIDs 00916494 and 00916528 are consolidated before the issuance of a development or building permit; / *Les lots portant les NID 00916494 et 00916528 soient consolidés avant l'émission d'un permis d'aménagement ou construction;*

### **Legal Authority / Autorité légale**

The Planning Review and Adjustment Committee receives its authority to give views regarding the by-laws through the following sections of the Community Planning Act 2017: / *Le Comité de révision de la planification doit avoir le pouvoir de faire connaître son opinion au sujet de l'arrêté par l'entremise des articles suivants de la Loi sur l'urbanisme 2017 :*

Community Planning Act 2017, c.19 / *Loi sur l'urbanisme 2017, ch.19*

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**

The staff agreed to recommend to the South East Planning Review Committee to recommend to the Council of the Village of Memramcook to adopt by-law 38-10Z for the rezoning of a portion of a property property to the ID zone to allow existing uses on the property and allow future extensions with the conditions discussed in this report / *Le personnel est convenu de recommander au comité de révision de la planification Sud-Est de recommander au conseil du Village de Memramcook d'adopter l'arrêté 38-10Z pour le rezonage d'une portion d'une propriété propriété à la zone AI pour permettre les usages existants sur la propriété et permettre les agrandissements futurs avec les conditions discutées dans ce rapport*

**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.*





