

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

/

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Rezoning to the General Commercial Zone / *Rezonage à la zone Commerce générale*

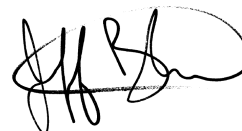
File Number/ Numéro du fichier : 21-1908

From / De :



Phil Robichaud

Reviewed by / Révisé par



Jeff Boudreau

Development Officer / Agent d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

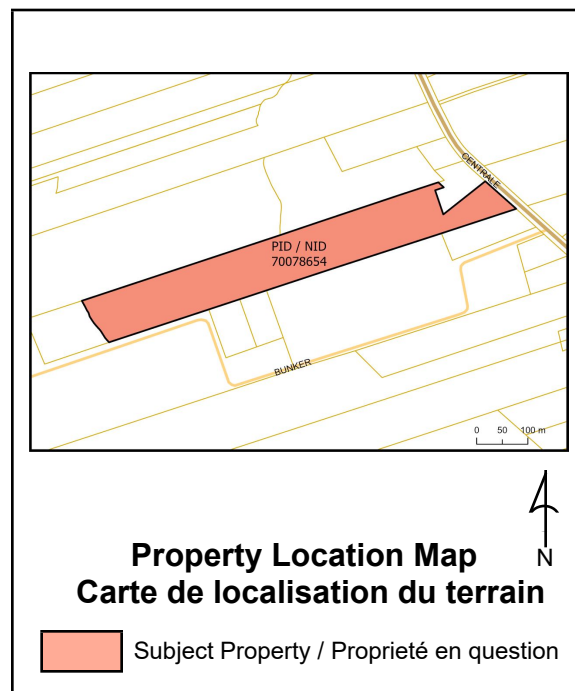
same

Landowner / Propriétaire :

TASHA LYN COLWELL-BROOKER

Proposal / Demande :

Rezoning to the General Commercial zone to allow touristic cabins / *Demande de rezonage à la zone Commerce général pour permettre des cabines touristiques*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70078654

Lot Size / Grandeur du lot: 7.43 Hectares (18.35 acres)

Location / Endroit :

1034 RUE CENTRALE ST, Village de Memramcook / Village of Memramcook

Current Use / Usage présent :

Residential / Single Unit Dwelling

Résidentiel / habitation unifamiliale

Zoning / Zonage :

Rural Residential (RR) / *Résidentielle rurale (RR)* & Resource Development (RD) / *Développement des*

Future Land Use / Usage futur :

NA

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding uses: single unit dwellings and vacant properties / *Usages environnants : habitations unifamiliales et propriétés vacantes*

Municipal Servicing / Services municipaux:

None. Private water and sewer services will be required. / *Des services privés d'aqueduc et d'égout seront nécessaires.*

Access-Egress / Accès-Sortie :

rue Centrale Street

Policies / Politiques

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

2.1 COMMERCIAL SECTOR / 2.1 SECTEUR COMMERCIAL

Policies / Principe

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

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

2.1.3 It is Council's policy to support businesses linked to the tourism industry. / *Le Conseil a pour principe d'appuyer les commerces reliés à l'industrie touristique.*

Proposals / Propositions

2.1.4 It is proposed to require, before the authorization of development within commercial sectors, that a specific site plan be designed in order to optimize the use of the land while creating a pleasant and efficient environment. / *Il est proposé d'exiger, avant l'autorisation d'un aménagement à l'intérieur des secteurs commerciaux, qu'un plan particulier de situation soit conçu afin d'optimiser l'usage des terrains tout en créant un cadre agréable et efficace.*

2.1.5 It is proposed that Council ensure that the nuisance of certain commercial developments on adjacent

residential areas be mitigated through the imposition of urban design and landscaping standards. / *Il est proposé que le Conseil veille à ce que les nuisances de certains aménagements commerciaux sur les secteurs résidentiels limitrophes soient atténuées par l'imposition de normes de design urbain et d'aménagement paysager.*

2.1.6 It is proposed to promote the diversification of commercial uses in certain strategic sectors such as the urbanization perimeter, key intersections, as well as village entrances in the Trans-Canada Highway sector, in order to create poles where people can enjoy a range of services in one stop when they arrive on site. / *Il est proposé de favoriser la diversification des usages commerciaux dans certains secteurs stratégiques comme le périmètre d'urbanisation, les intersections clés, ainsi que les entrées du village dans le secteur de l'autoroute transcanadienne, afin de créer des pôles où les gens pourront profiter d'une gamme de services en un seul arrêt à leur arrivée sur place.*

2.1.7 It is proposed to allow living on the upper floors of shops, that is to say the floors above the ground floor. / *Il est proposé de permettre l'habitation aux étages supérieurs des commerces, c'est-à-dire les étages au-dessus du rez-de-chaussée.*

2.1.8 It is proposed to ensure good service to municipal services, so as to attract new commercial developments. / *Il est proposé d'assurer une bonne desserte des services municipaux, de manière à attirer de nouveaux aménagements commerciaux.*

2.1.9 It is proposed to promote the concentration of new businesses within the urbanization perimeter in the sectors defined for these purposes, so as to maximize the viability of municipal services. / *Il est proposé de favoriser la concentration des nouveaux commerces à l'intérieur du périmètre d'urbanisation dans les secteurs définis à ces fins, de manière à maximiser la viabilisation des services municipaux.*

2.1.10 It is proposed that mechanisms be established in the zoning provisions to provide this area with a functional and aesthetically pleasing living environment, especially with regard to the higher standards of urban design and landscaping. / *Il est proposé que des mécanismes soient établis dans les dispositions de zonage pour assurer à ce secteur un cadre de vie fonctionnel et esthétiquement agréable, notamment en ce qui concerne les normes supérieures de design urbain et d'aménagement paysager*

2.1.11 It is proposed to encourage tourism entrepreneurship among local actors by promoting the arts, culture and biophysical elements sought after by tourists. / *Il est proposé d'encourager l'entrepreneuriat sur le plan touristique chez les acteurs locaux par la mise en valeur des arts, de la culture et des éléments biophysiques recherchés par les touristes.*

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

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

GC Zone – General Commercial / *ZONE CG – COMMERCE GÉNÉRAL*

Permitted uses / *Usages permis*

4.1(1) Land, buildings or constructions may only be used for the purposes: / *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 retail establishment; / *un établissement de vente au détail;*
- ii) a hotel, motel or bed and breakfast; / *un hôtel, un motel ou un gîte du passant;*
- iii) a restaurant or a take-out restaurant / *un restaurant ou un restaurant-traiteur;*
- iv) a service station or auto repair garage / *une station de service ou un garage de réparation d'automobiles;*
- v) a land for the sale or rental of automobiles, trailers, marine equipment, recreational vehicles or construction materials; / *un terrain de vente ou location d'automobiles, de roulottes, d'équipements marins, de véhicules récréatifs ou de matériaux de construction;*
- vi) a financial services institution; / *un établissement de services financiers;*
- vii) a public service establishment; / *un établissement de services au public;*
- viii) an office or office building; / *un bureau ou un immeuble à bureaux;*
- ix) a single-family dwelling; / *une habitation unifamiliale;*
- x) a two-family dwelling; / *une habitation bifamiliale;*
- xi) a three-family dwelling; / *une habitation trifamiliale;*
- xii) a multi-family dwelling; / *une habitation multifamiliale;*
- xiii) boarding or rooming house; / *une pension ou un garni;*
- xiv) a park, playground or sports field; / *un parc, un terrain de jeu ou un terrain de sport;*
- xv) a bar or lounge bar; / *un bar ou un salon-bar;*
- xvi) a fruit, vegetable, fish or craft market; / *un marché de fruits, de légumes, de poisson ou d'artisanats;*
- xvii) a carpentry, cabinet-making, crafts, pottery, painting or upholstery workshop; / *un atelier de menuiserie, d'ébénisterie, d'artisanat, de poterie, de peinture ou de rembourrage;*
- xviii) a greenhouse or nursery; / *une serre ou une pépinière;*
- xix) a landscaped business; / *un commerce paysagé;*
- xx) a warehouse; / *un entrepôt;*
- xxi) a place of entertainment or amusement; / *un lieu de divertissement ou d'amusement;*
- xxii) an art gallery, museum or studio; / *une galerie d'art, un musée ou un studio;*
- xxiii) daycare; / *une garderie;*
- xxiv) an aquaculture activity under the approval of the Commission under paragraph 34 (4) (c) of the Act; / *une activité aquacole sous l'approbation de la Commission en vertu de l'alinéa 34(4)c) de la Loi;*
- xxv) a campground or trailer park subject to subsection (2); and / *un terrain de camping ou un parc à roulottes sous réserve du paragraphe (2); et*
- xxvi) a park of mini houses in accordance with Article 10.20; / *un parc de mini maisons en conformité avec l'article 10.20;*

b) the exercise of one or more professional activities at home as a secondary use in accordance with Article 10.14; and / *de l'exercice d'une ou plusieurs activités professionnelle à domicile comme usage secondaire en conformité avec l'article 10.14; et*

c) one or more buildings, constructions or uses accessory 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.*

4.1(2) Campgrounds and trailer parks shall: / *Les terrains de camping et les parcs à roulettes doivent :*

a) comply with all the requirements of applicable environmental laws; / *respecter toutes les exigences des lois environnementales applicables;*

b) be provided with adequate access for emergency vehicles; and / *être dotés d'un accès convenable pour les véhicules d'urgence; et*

c) have a wastewater treatment system approved by the Department of the Environment or of Health. / *c) avoir un système de traitement des eaux usées approuvé par le ministère de l'Environnement ou de la Santé.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

The Village of Memramcook was consulted regarding access / *Le Village de Memramcook a été consulté concernant l'accès*

The Department of Environment and Local Government was consulted regarding wells, wetlands, and watercourses / *Le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux a été consulté au sujet des puits, des terres humides et des cours d'eau*

A Southeast Regional Service Commission building inspector was consulted / *Un inspecteur de bâtiment de la Commission de services régionaux Sud-Est a été consulté*

The Department of Public Safety was consulted regarding the On-Site Sewage Disposal System / *Le ministère de Sécurité publique a été consulté concernant le systèmes autonomes d'évacuation et d'épuration des eaux usées*

The fire chief of the Village of Memramcook was consulted regarding the access and safety / *Le chef pompier du Village de Memramcook a été consulté concernant l'accès et la sécurité*

Discussion

Description of the property / Description de la propriété

The property is located on Centrale Street. It is a public street and maintained by the Village. The applicants live in the existing house on the lot. It is not serviced by the village's public water and sewer system. Private services are required. The property is relatively narrow compared to its depth. At its widest part, it is ~ 95 meters wide, has a depth of ~ 835 meters with a total area of 7.43 hectares (18.35 acres). There's a mapped regulated wetland at the front portion of the lot. Two watercourses cross the property. One is halfway through and the other one is at the very end at the West of the property. The scope of the project is between the road and the first watercourse. / *La propriété est située sur la rue Centrale. C'est une rue publique et entretenue par le Village. Les demandeurs habitent à la maison existante sur le terrain. Il n'est pas desservi par le réseau public d'eau et d'égout du village. Des services privés sont nécessaires. La propriété est relativement étroite par rapport à sa profondeur. Dans sa partie la plus large, il mesure ~ 95 mètres de large, a une profondeur de ~ 835 mètres avec une superficie totale de 7,43 hectares (18,35 acres). Il y a une zone humide réglementée cartographiée dans la partie avant du lot. Deux cours d'eau traversent la propriété. L'un est à mi-chemin et l'autre tout au bout à l'ouest. La portée du projet se situe entre la route et le premier cours d'eau.*

Description of the proposal / Description de la proposition

The applicants are looking to establish touristic cabins for overnight accommodation in the Village of Memramcook. A total of 4 touristic cabins are proposed, but they would also like to reserve the possibility for a little reception and retail incidental to the cabins. The exact design of the cabins is not finalised at this time, but it will most likely be built in a conventional manner with screw piles (not camping domes or yurts). The cabins are proposed at 182 meters from the public street and 36 meters from the neighbouring property lines. The intent of the applicants is to provide private and secluded cabins with ample tree buffers between each cabin and neighboring property owners. The cabin will individually use a water reservoir for drinking water and a septic system approved by the Department of Health for sanitary sewer. All 4 cabins are proposed outside of the mapped wetland, mapped watercourse and 30 meter buffers required by the Clean Water Act. / *Les demandeurs cherchent à établir des chalets touristiques pour l'hébergement de nuit dans le village de Memramcook. Au total quatre chalets touristiques sont proposés, mais ils souhaitent également se réserver la possibilité d'un petit centre d'accueil et de commerces accessoires aux chalets. La conception exacte des cabanes n'est pas finalisée pour le moment, mais elle sera probablement construite de manière conventionnelle avec des pieux vissés (pas de dômes de camping ou de yourtes). Les chalets sont proposés à 182 mètres de la voie publique et à 36 mètres des limites de propriété voisines. L'intention des demandeurs est de fournir des chalets privés et isolés avec amplement de zones tampons d'arbres entre chaque chalet et les propriétaires voisins. La cabane utilisera individuellement un réservoir d'eau pour l'eau potable et un système septique approuvé par le ministère de la Santé pour les égouts sanitaires. Les 4 chalets sont proposés à l'extérieur de la zone humide cartographiée, du cours d'eau cartographié et des zones tampons de 30 mètres requises par la Loi sur Assainissement de l'eau.*

Proposed site plan and example of the proposed cabins can be found in the schedules. / Le plan du site proposé et l'exemple des chalets proposés se trouvent dans les annexes.

Description of the surroundings / Description des environs:

This sector of the village is distant from the urban center of the village about three kilometers. In the surrounding area, there are mainly single-family dwellings and vacant lots. Most homes are located near Centrale Street, so the proposed cabins would be relatively far from existing homes. An existing private street called Bunker Lane exists to the east property that serviced a few dwellings and camps which are further away from the main public road. These dwellings would be the closest to the proposed cabins. / *Ce secteur du village est éloigné du centre urbain du village d'environ trois kilomètres. Aux alentours, on trouve principalement des maisons unifamiliales et des terrains vacants. La plupart des résidences sont situées près de la rue Centrale, de sorte que les cabines proposées seraient relativement éloignées des résidences existantes. Une rue privée existante appelée Bunker Lane existe à l'est de la propriété qui dessert quelques habitations et camps qui sont plus éloignés de la route publique principale. Ces habitations seraient les plus proches des chalets proposés.*

Description of the access / Description de l'accès :

There is an existing access on the property. Comments have been sought from the Municipality whether this access is suitable for the proposed use. They confirmed that the existing access could be used without additional conditions, but if another access is proposed a visibility study will be required. / *Il y a un accès existant sur la propriété. Des commentaires ont été demandés à la municipalité pour savoir si cet accès convient à l'utilisation proposée. Ils ont confirmé que l'accès existant pourrait être utilisé sans conditions supplémentaires, mais si un autre accès est proposé, une étude de visibilité sera requise.*

The fire chief was also consulted regarding the access and safety. The fire chief mentioned that there will be a need for a turn-around at the last cabin on the property and there is a minimum width needed for emergency vehicles. Staff recommends these be addressed before pursuing with permits. / *Le chef des pompiers a également été consulté concernant l'accès et la sécurité. Le chef des pompiers a mentionné qu'il sera nécessaire de faire demi-tour au dernier chalet de la propriété et qu'il y aura une largeur minimale nécessaire pour les véhicules d'urgence. Le personnel recommande que ces problèmes soient résolus avant de poursuivre avec les permis.*

The applicants intend to use the existing access on the property. This access is currently being used as a driveway for the dwelling and follows the south property line. A minor tree buffer exists along the access. The applicant intends to use this access for the cabins, but the access will likely need to be developed further (widened and hardened) to accommodate the fire chief requirements. / *Les demandeurs ont l'intention d'utiliser l'accès existant sur la propriété. Cet accès sert actuellement d'allée pour l'habitation et suit la ligne de propriété sud. Une zone tampon d'arbre mineur existe le long de l'accès. Le demandeur a l'intention d'utiliser cet accès pour les cabines, mais l'accès devra probablement être développé davantage (élargi et durci) pour répondre aux exigences du chef des pompiers.*

Environnement / Environment

When it comes to the environment, two things are evaluated for this type of requests. The proximity of the development to wetlands and watercourses and the amount of water used by the well. The applicant is not intending to use a well, but a water reservoir. There's no verification needed regarding well and sufficient

water quantity. Regarding wetland and watercourse, the Department of Environment review of available imagery and desktop tools indicates the potential for an unmapped wetland being located within the proposed project area. The Department of Environment recommends the wetland presence/boundaries be assessed on the ground by a qualified wetland delineator prior to the beginning of construction, to confirm regulatory boundaries on the property. It is recommended that the applicant complies to the Department Environment recommending regarding conducting a wetland delineating to confirm the presence or lack of presence of wetland on the property prior to any construction. The presence of unmapped wetland may impede with the proposed location of the cabins. The applicant may need to receive approval from the Department of environment or abandoned part of their project if unmapped wetland is found. / *En ce qui concerne l'environnement, deux choses sont évaluées pour ce type de demande. La proximité de l'aménagement des terres humides et les cours d'eau et la quantité d'eau utilisée par un puits. Le demandeur n'a pas l'intention d'utiliser un puits, mais un réservoir d'eau. Aucune vérification n'est nécessaire concernant le puits et la quantité d'eau. En ce qui concerne les terres humides et les cours d'eau, l'examen par le ministère de l'Environnement des images et des outils informatiques disponibles indique la possibilité qu'une terre humide non cartographiée soit située dans la zone du projet proposé. Le ministère de l'Environnement recommande que la présence et les limites des terres humides soient évaluées sur le terrain par un délinéateur de terres humides qualifié avant le début de la construction, afin de confirmer les limites réglementaires sur la propriété. Il est recommandé que le demandeur se conforme à la recommandation du ministère de l'Environnement concernant la réalisation d'une délimitation des terres humides pour confirmer la présence ou l'absence de présence de terres humides sur la propriété avant toute construction. La présence de terres humides non cartographiées peut entraver l'emplacement proposé des cabanes. Le demandeur peut avoir besoin de recevoir l'approbation du ministère de l'Environnement ou d'abandonner une partie de son projet si une zone humide non cartographiée est trouvée.*

On-Site Sewage Disposal System / Système autonomes d'évacuation et d'épurations des eaux usées

The applicant originally intended to use composting toilet for the sanitary sewer, but the Department of Health confirmed that these systems are only suitable for properties without any grey water (with running water on the property). The applicants are currently working with an engineer to find solution for sanitary sewer. They will require approval from the Department of Health prior to proceeding with any permits. / *Le demandeur avait initialement l'intention d'utiliser des toilettes à compost pour l'égout sanitaire, mais le ministère de la Santé a confirmé que ces systèmes ne conviennent qu'aux propriétés sans eau grise (avec de l'eau courante sur la propriété). Les demandeurs travaillent actuellement avec un ingénieur pour trouver une solution pour les égouts sanitaires. Ils devront obtenir l'approbation du ministère de la Santé avant de procéder à tout permis.*

Proposed zoning / Zonage proposé

Cabins are not explicitly defined in the Rural plan. The list of permitted uses that most closely resembles a cabin cluster would be a campground. The only zone in the Rural Plan that allows campground is the General Commercial zone. The applicant has made an application to rezone the property from Rural Residential and Resource Development to General Commercial to allow a campground on the property with the intent of allowing only touristic cabins for overnight accommodation. / *Les cabines ne sont pas*

explicitement définies dans le plan rural. La liste des usages permis qui ressemble le plus à un groupe de cabines serait un terrain de camping. La seule zone du plan rural qui permet le camping est la zone Commerce général. Le demandeur a fait une demande de rezonage de la propriété de Résidentielle rurale et Développement des ressources à la zone Commerce général afin d'autoriser un terrain de camping sur la propriété dans le but de n'autoriser que les chalets touristiques pour l'hébergement pour la nuit.

In general, the commercial policy of the Village of Memramcook speaks to encouraging commercial growth, especially commercial activity related to the tourism industry, at strategic areas while considering the impacts on neighbouring residential property owners. / *En général, les principes commerciaux du Village de Memramcook parle d'encourager la croissance commerciale, en particulier l'activité commerciale liée à l'industrie touristique, dans des secteurs stratégiques tout en considérant les impacts sur les propriétaires résidentiels voisins.*

It is a policy is to encourage commercial growth within the urbanization perimeter. The urbanization perimeter is defined as the predominant urbanized sectors which are serviced or in the process of being serviced by municipal infrastructures, such as public water and sewage systems. This area of the Village is clearly not in the urbanization perimeter, but the General Commercial zone is the only one in the Village that allows this type of touristic use. If it is the wish of the council to allow touristic uses outside of the urbanization perimeter and in more secluded places, it is recommended to proceed with General Commercial rezoning, but limit the permitted uses in the zone. This will minimize the impact of the commercial zone. / *Il s'agit d'un principe du village d'encourager la croissance commerciale dans le périmètre d'urbanisation. Le périmètre d'urbanisation est défini comme les secteurs urbanisés prédominants qui sont desservis ou en voie de l'être par des infrastructures municipales, telles que les réseaux publics d'eau et d'égout. Cette zone du Village n'est clairement pas dans le périmètre d'urbanisation, mais la Zone Commerce général est la seule du Village qui permet ce type d'usage touristique. Si la municipalité souhaite autoriser les usages touristiques en dehors du périmètre d'urbanisation et dans des endroits plus isolés, il est recommandé de procéder au rezonage commercial général, mais en limitant les usages autorisés dans la zone. Cela minimisera l'impact de la zone commerciale.*

It is the Council's policy to encourage the development of commercial activity and support businesses related to the tourist industry. It is proposed to encourage tourism entrepreneurship among local actors by highlighting the arts, culture and biophysical elements sought after by tourists. This development intends to contribute to the tourism industry by supplying more short-term overnight accommodation within the Village of Memramcook. / *Il est un principe du conseil d'encourager le développement de l'activité commerciale et de soutenir les entreprises liées à l'industrie touristique. Il est proposé d'encourager l'entrepreneuriat touristique chez les acteurs locaux en mettant en valeur les arts, la culture et les éléments biophysiques recherchées par les touristes. Ce développement vise à contribuer à l'industrie touristique en fournissant plus d'hébergements de courte durée dans le village de Memramcook.*

It is proposed that Council ensure that the nuisance of certain commercial developments on adjacent residential areas be mitigated by the imposition of urban design and landscaping standards. The applicant is proposing the cabins at setback that exceed typical minimum setback and intends to preserve tree buffer for privacy and tranquility. / *Il est proposé que le Conseil s'assure que la nuisance de certains*

développements commerciaux sur les zones résidentielles adjacentes soit atténuée par l'imposition de normes d'aménagement urbain et d'aménagement paysager. Le demandeur propose des cabines avec des marges de retrait qui dépassent le retrait minimum typique et a l'intention de préserver la zone tampon d'arbres pour l'intimité et la tranquillité.

The approach proposed by the staff is to allow a campground but limit the number of cabins. The campground would not be a traditional campground with tents and trailers. It is also recommended to limit the uses in the General Commercial that would not be compatible with this sector of the Village, such as a gas station, hotel, etc. Staff proposes to cross reference the uses permitted in the current zoning and proposed zoning to continue allowing uses that were already permitted in the existing zoning (such as a single dwelling unit, etc.), a campground and reception building. This will limit the impact of the General Commercial Zone in this area of the Village. Staff also proposes that the applicant follows the proposed site plan. This will ensure larger setbacks from neighbouring property owners. / *La démarche proposée par le personnel est d'autoriser un terrain de camping, mais de limiter le nombre de cabines. Le terrain de camping ne serait pas un terrain de camping traditionnel avec des tentes et des roulottes. Il est également recommandé de limiter les usages dans le Commercial général qui ne seraient pas compatibles avec ce secteur du Village, comme une station-service, un hôtel, etc. Le personnel propose de croiser les utilisations permises dans le zonage actuel et le zonage proposé pour continuer à autoriser les utilisations qui étaient déjà autorisées dans le zonage existant (comme une habitation unifamiliale, etc.), un terrain de camping et un bâtiment d'accueil. Cela limitera l'impact de la zone Commerce général dans ce secteur du village. Le personnel propose également que le demandeur suive le plan proposé. Cela garantira de plus grandes marges de retrait des propriétaires voisins.*

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 :*

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

That the Southeast Planning Review Committee RECOMMEND that the council of the Village of

Memramcook adopt by-law 38-15Z amending the by-law adopting the rural plan for the Village of Memramcook # 38 with the following conditions: / *Que le Comité de révision de la planification du Sud-Est RECOMMANDE au conseil du Village de Memramcook d'adopter l'arrêté 38-15Z modifiant l'arrêté adoptant le plan rural du Village de Memramcook no 38 avec les conditions suivantes :*

1. That prior to the issuance of a building and/or development permit, a confirmation be submitted by the Department of Environment that no environmental impact study is required for the project. However, if an environmental impact study is required, a copy of the certificate of determination must be submitted to the Southeast Regional Service Commission prior to the issuance of a building and/or development permit; / *Qu'avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement, une confirmation soit soumise par le ministère de l'Environnement et de gouvernements locaux qu'aucune étude d'impact sur l'environnement ne soit requis pour le projet. Toutefois, si une étude d'impact sur l'environnement est requise, une copie du certificat de détermination doit être fournie à la Commission de services régionaux Sud-Est avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement;*
2. That prior to the issuance of a building and/or development permit, a confirmation be received by the Department of Environment that the development is respecting the Clean Water Act; / *Qu'avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement, une confirmation soit reçue par le ministère de l'Environnement que le développement respecte la Loi sur l'assainissement de l'eau;*
3. That prior to the issuance of a building and/or development permit, a confirmation be received from the Village of Memramcook fire chief that the access is sufficient for emergency services; / *Qu'avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement, une confirmation soit reçue du chef des pompiers du Village de Memramcook que l'accès est suffisant pour les services d'urgence;*
4. That prior to the issuance of a building and/or development permit, a sight distance report be submitted and a confirmation be received from the Village of Memramcook for all new access; / *Qu'avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement, un rapport de distance de visibilité soit soumis et une confirmation soit reçue du Village de Memramcook pour tout nouvel accès;*
5. That the permitted uses on the property be limited to the following main uses in the General Commercial Zone: / *Que les usages permis sur la propriété soient limités aux usages principaux suivants dans la zone Commerce général :*
 - i. a single-family dwelling; / *une habitation unifamiliale;*
 - ii. boarding or rooming house; / *une pension ou un garni;*
 - iii. a park, playground or sports field; / *un parc, un terrain de jeu ou un terrain de sport;*
 - iv. a fruit, vegetable, fish or craft market; / *un marché de fruits, de légumes, de poisson ou d'artisanats;*
 - v. a campground or a camping trailer park subject to Article 4.1 (2) of the Rural Plan / *un terrain de camping ou un parc à roulettes sous réserve de l'article 4.1(2) du Plan rural*
 - vi. a reception building / *un bâtiment d'accueil ;*

6. That the campground be limited to 4 touristic cabins; / *Que le terrain de camping soit limité à 4 cabines touristiques;*

7. That the campground be developed in general conformity with the attached plan in the schedule; / *Que le terrain de camping soit aménagé en conformité générale avec le plan ci-joint en annexe;*

8. That nothing will restrict the property owner from applying for a variance under section 55 of the Community Planning Act for zoning provisions that are not covered under the scope of this By-law. / *Que rien ne va empêcher le propriétaire à faire une demande de dérogation sous l'article 55 de la Loi sur l'urbanisme pour des dispositions de zonage qui ne sont pas adressées dans cet arrêté.*

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.*

Carte d'emplacement / Location map

1034 rue Central Street (PID/NID 70078654)

Memramcook

Date: 10/1/2021



Moncton

1234 rue Main Street
Unit/unité 200
Moncton, NB E1C 1H7
Tel/tél : 506-382-5386

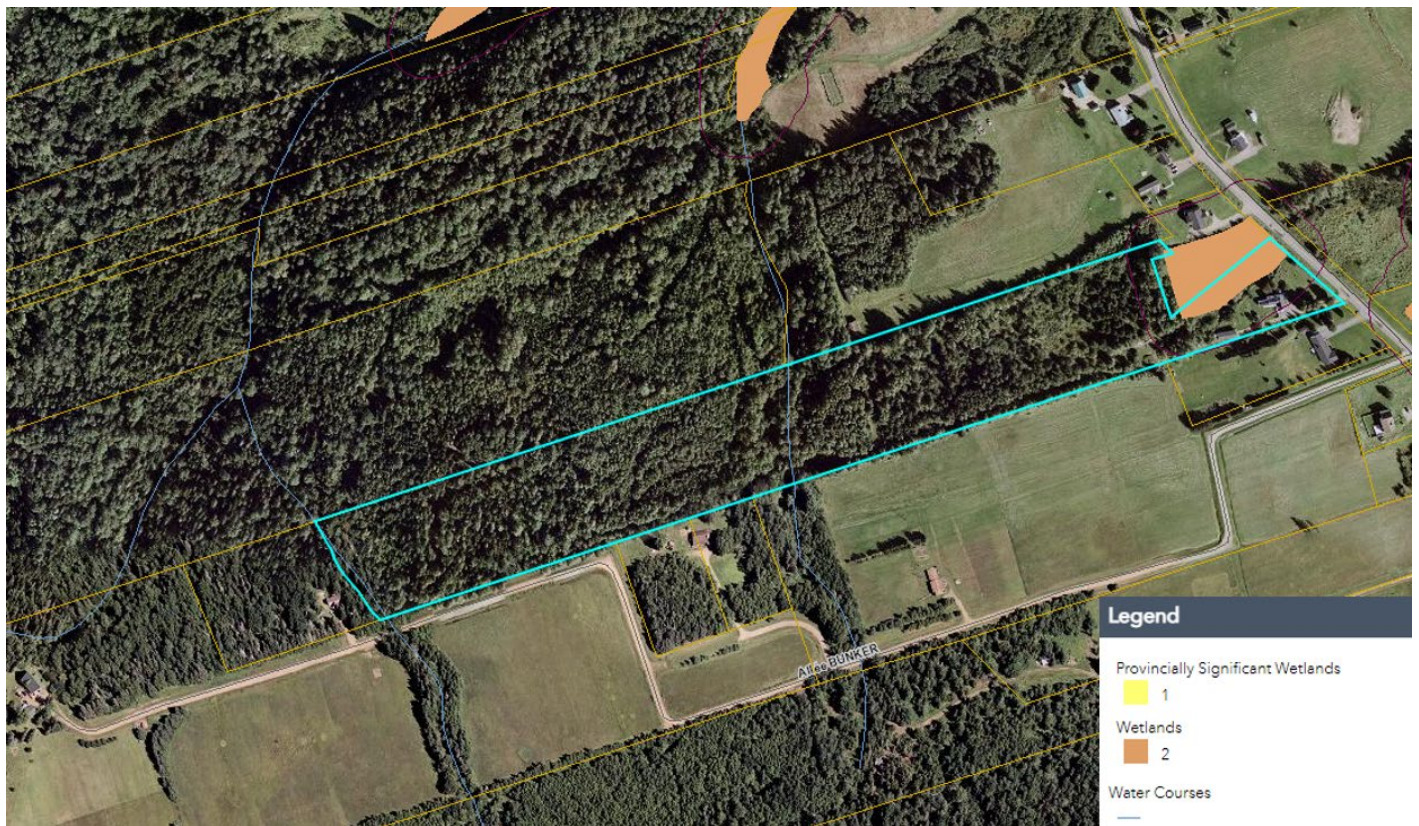
Shediac

815A rue Bombardier Street
Route 15, Exit/sortie 37
Shediac, NB E4P 1H9
Tel/tél : 506-533-3637

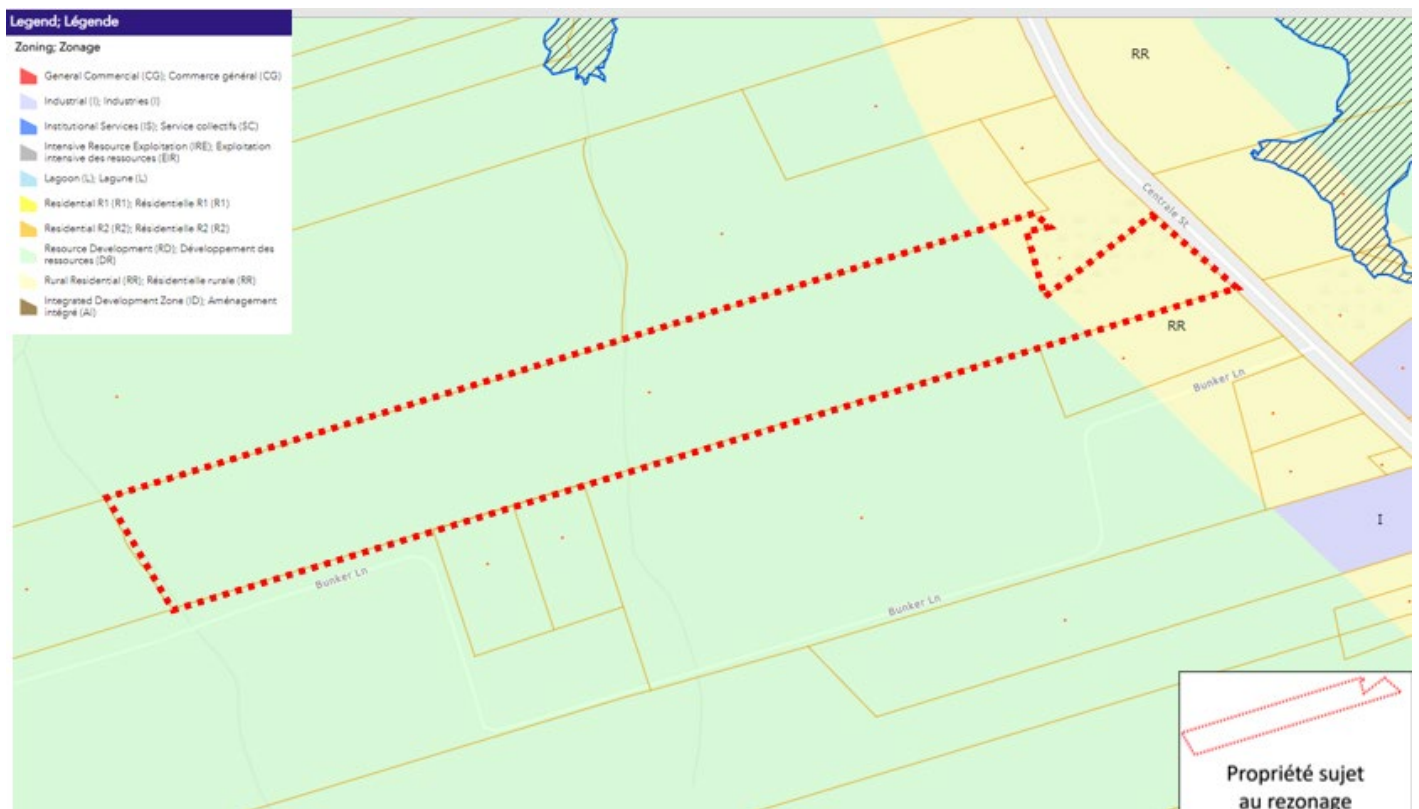
Sackville

112 rue Main Street
Unit/unité C
Sackville, NB E4L 0C3
Tel/tél : 506-364-4701

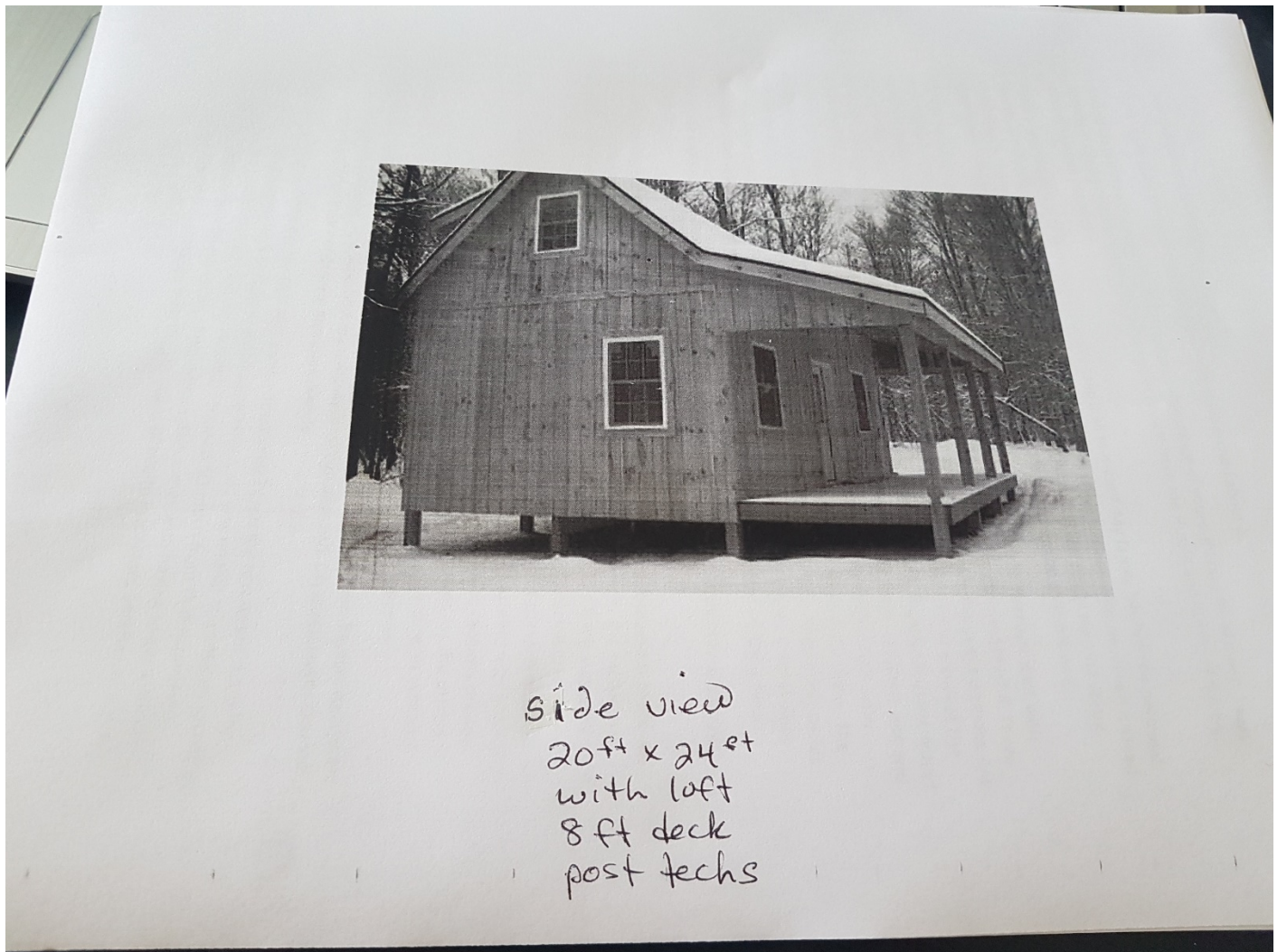
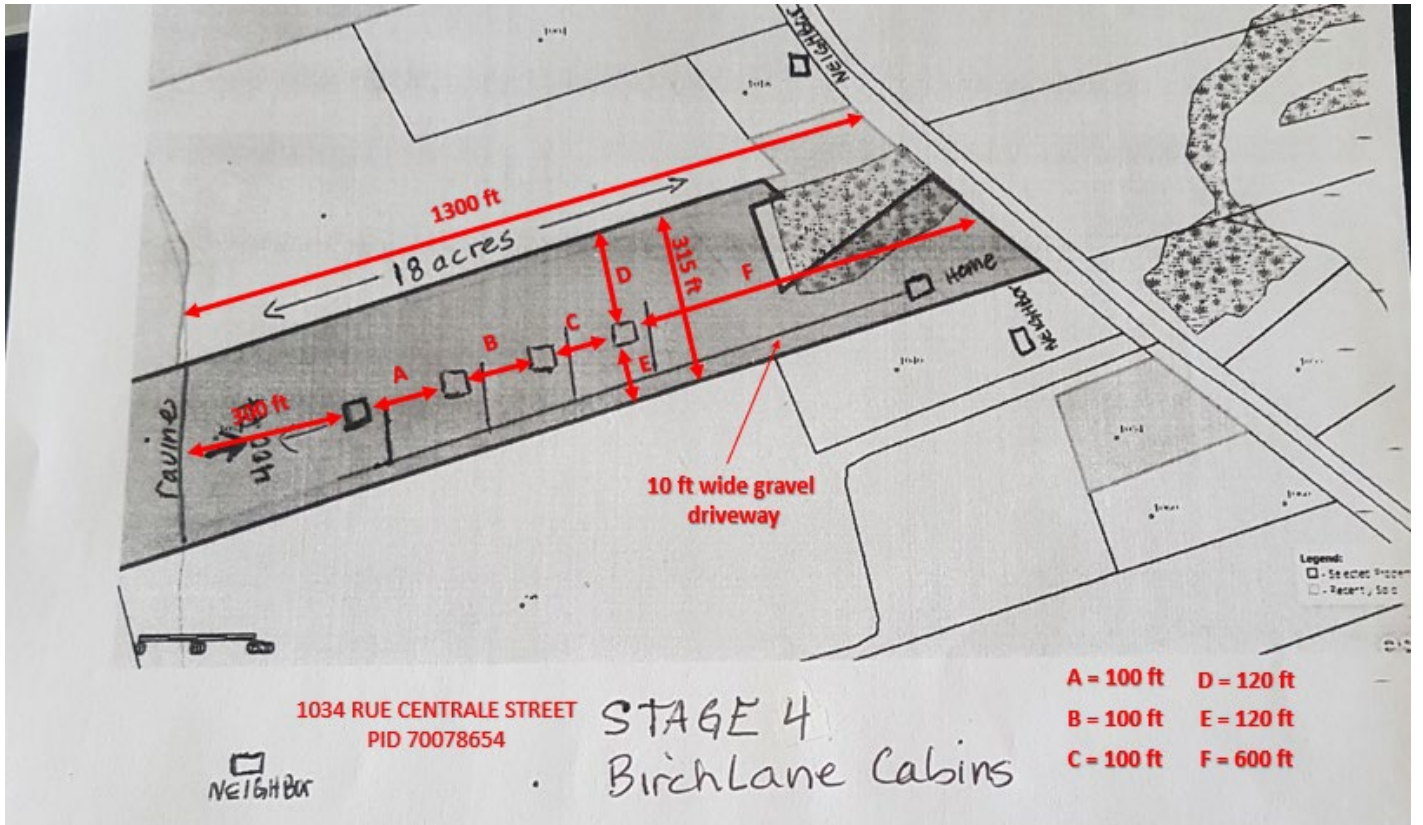
GeoNB Carte de terre humide et cour d'eau / GeoNB Map of wetland and watercourse

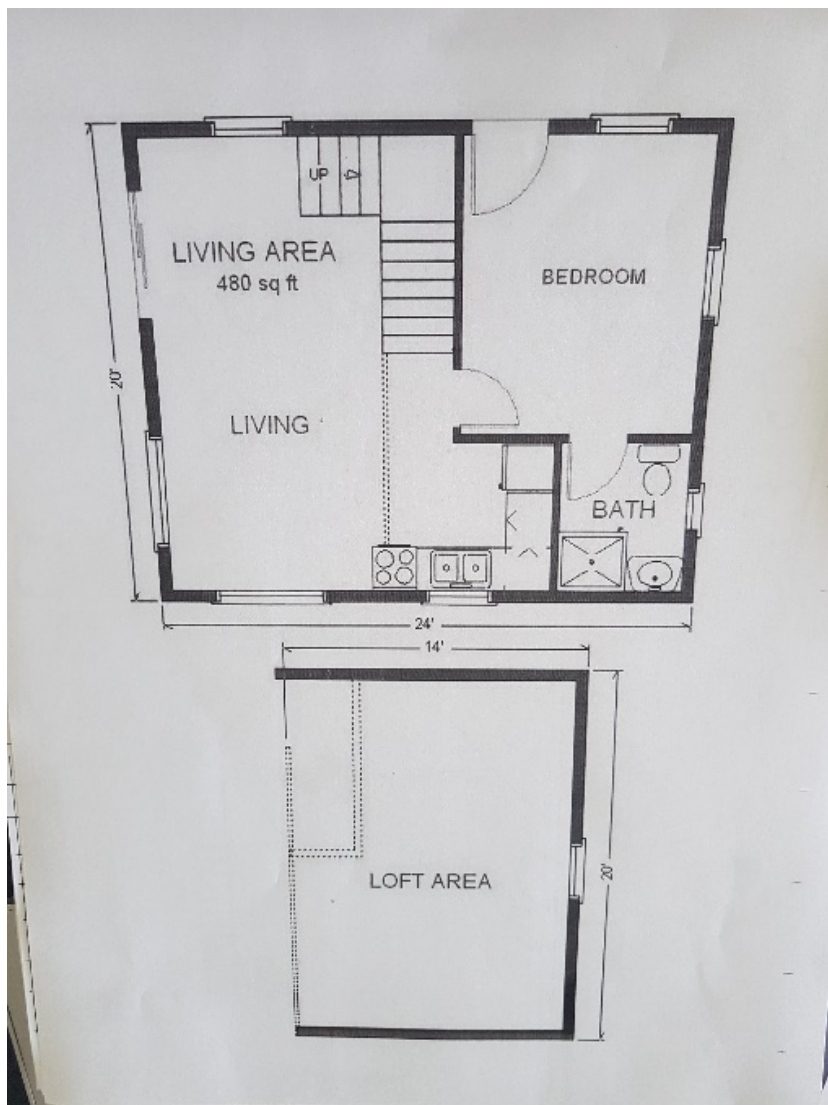
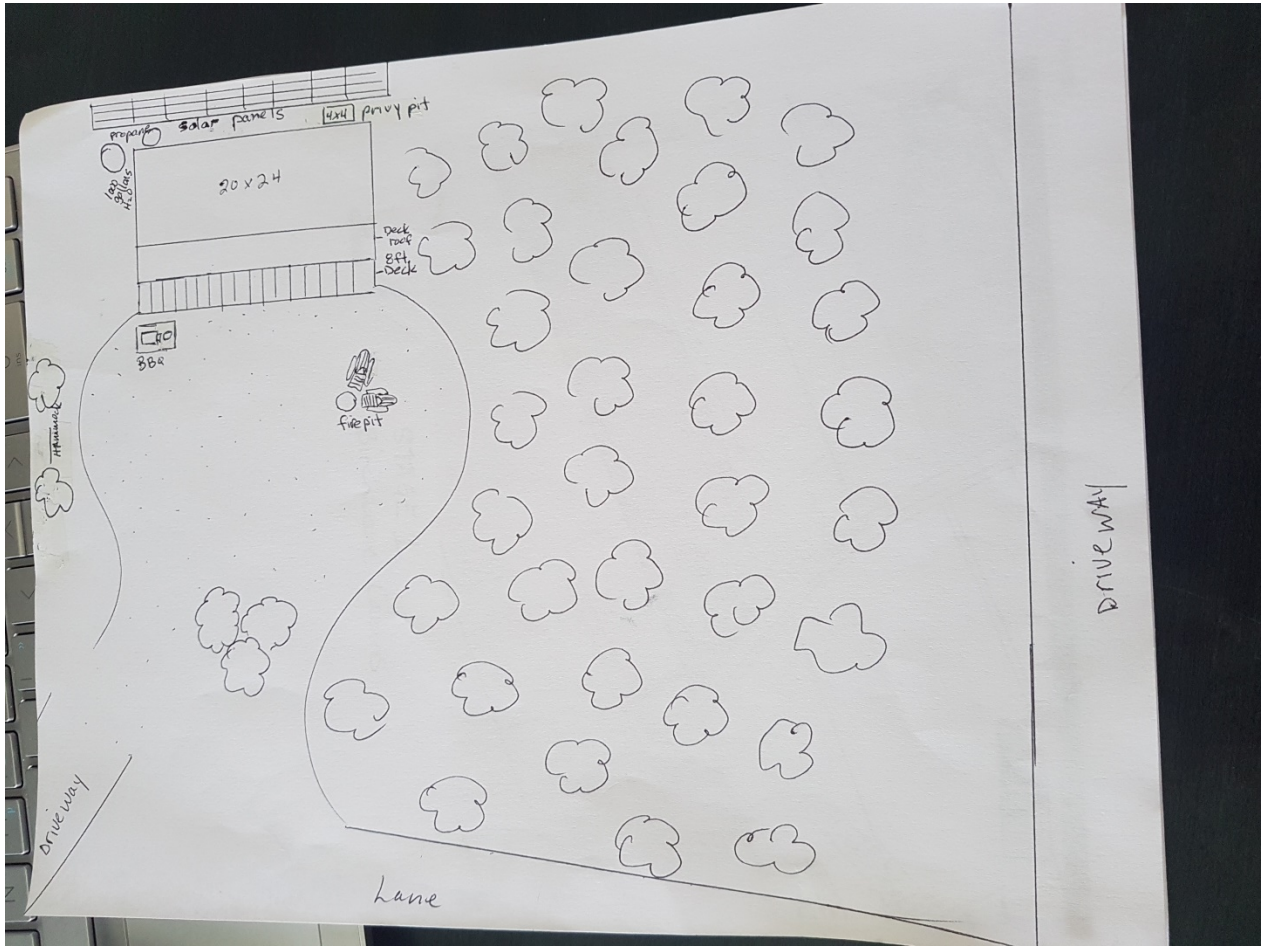


Carte de zonage / Zoning map



Plan de localisation / Site Plan







Moncton
 1234 rue Main Street
 Unit/unité 200
 Moncton, NB E1C 1H7
 Tel/tél : 506-382-5386

Shediac
 815A rue Bombardier Street
 Route 15, Exit/sortie 37
 Shediac, NB E4P 1H9
 Tel/tél : 506-533-3637

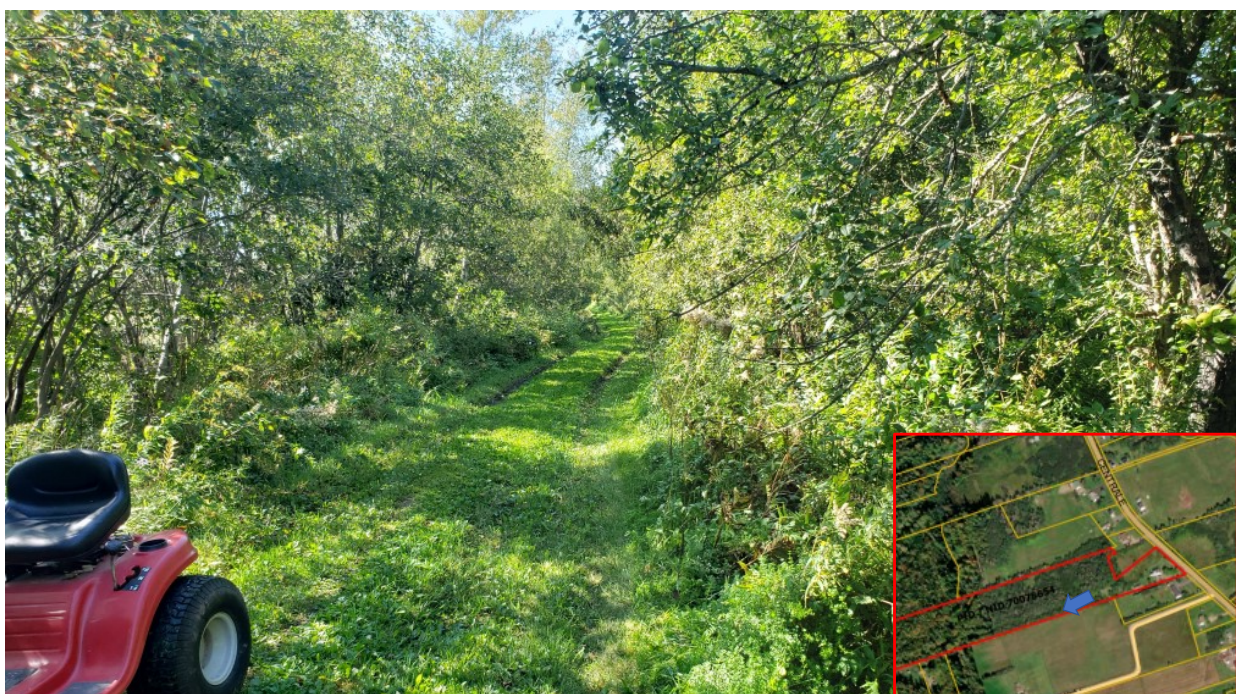
Sackville
 112 rue Main Street
 Unit/unité C
 Sackville, NB E4L 0C3
 Tel/tél : 506-364-4701



Moncton
 1234 rue Main Street
 Unit/unité 200
 Moncton, NB E1C 1H7
 Tel/tél : 506-382-5386

Shediac
 815A rue Bombardier Street
 Route 15, Exit/sortie 37
 Shediac, NB E4P 1H9
 Tel/tél : 506-533-3637

Sackville
 112 rue Main Street
 Unit/unité C
 Sackville, NB E4L 0C3
 Tel/tél : 506-364-4701



Moncton
 1234 rue Main Street
 Unit/unité 200
 Moncton, NB E1C 1H7
 Tel/tél : 506-382-5386

Shediac
 815A rue Bombardier Street
 Route 15, Exit/sortie 37
 Shediac, NB E4P 1H9
 Tel/tél : 506-533-3637

Sackville
 112 rue Main Street
 Unit/unité C
 Sackville, NB E4L 0C3
 Tel/tél : 506-364-4701



Photo de l'emplacement de la cabine plus à l'ouest
Photo of the cabin location further west



Photo de du cours d'eau
Photo of watercourse