

/

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Rural Plan Amendment / Modification au Plan rural /

File Number/ Numéro du fichier : 21-2694

From / De :



Phil Robichaud

Reviewed by / Révisé par



Kirk Brewer

Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

By-law / l'arrête :

Proposal / Demande :

Amendment to the Rural Plan of the Village of Memramcook: / *Modification au Plan rural du Village de Memramcook :*

1. Modify section 10.27 to remove the maximum area for accessory buildings and structures. / Modifier la section 10.27 pour enlever la superficie maximum pour les bâtiments et constructions accessoires.
2. Amend section 10.27 to allow shipping containers in more areas / *Modifier la section 10.27 pour permettre des conteneurs d'expéditions dans plus de zones*

Policies / Politiques

The general objectives to be achieved are as follows: / Les objectifs généraux à atteindre sont les suivants :

(a) population growth based on optimal density taking into account existing infrastructure and its capacity; / a) la croissance de la population en fonction d'une densité optimale tenant compte des infrastructures existantes et de leur capacité;

(b) control of the various development and their location; / b) le contrôle des divers aménagements et de leur emplacement;

(c) environmental protection; / c) la protection de l'environnement;

(d) the maintenance and enhancement of the quality of life as a whole; and / d) le maintien et l'accroissement de la qualité de vie dans son ensemble; et

(e) standards for the installation of buildings and constructions. / e) les normes d'installation des bâtiments et des constructions.

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

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

DIMENSIONS OF BUILDINGS AND ACCESSORY CONSTRUCTIONS / DIMENSIONS DES BÂTIMENTS ET DES CONSTRUCTIONS ACCESSOIRES

EXISTING REGULATION / RÈGLEMENT EXISTANT

10.19(1) In residential zones, no accessory building or accessory structure may have a floor area greater than the greater of the following dimensions / *10.19(1) Dans les zones résidentielles, aucun bâtiment accessoire ni aucune construction accessoire ne peuvent avoir une aire de plancher supérieure à la plus grande des dimensions suivantes*

a) 140 square meters, or / *a) 140 mètres carrés, ou*

b) 50% of the floor area of the building assigned to the main use. / *b) 50% de l'aire de plancher du bâtiment affecté à l'usage principal.*

PROPOSED REGULATION / RÈGLEMENT PROPOSÉ

10.19 (1) Les bâtiments accessoires et les constructions accessoires n'ont aucune aire de plancher maximum. / *10.19 (1) Accessory buildings and accessory structures have no maximum floor area.*

SHIPPING CONTAINERS / CONTENEURS D'EXPÉDITION

EXISTING REGULATION / RÈGLEMENT EXISTANT

10.27(1) Shipping containers, even if modified, may not be used as an accessory building or structure in residential, commercial, or Institutional Services; / *10.27(1) Les conteneurs d'expédition, même s'ils ont été modifiés, ne peuvent être utilisés comme bâtiment ou construction accessoire dans les zones résidentielles, commerciales, ou services collectifs;*

10.27(2) Notwithstanding subsection (1), shipping containers may be used as an accessory building during the construction period of a main building in all zones; / *10.27(2) Nonobstant le paragraphe (1), les conteneurs d'expédition peuvent être utilisés comme bâtiment accessoire pendant la période de construction d'un bâtiment principal dans toutes les zones;*

10.27(3) Shipping containers as accessory buildings shall be located in the rear yard; / *10.27(3) Les conteneurs d'expéditions comme bâtiment accessoire doivent être situés dans la cour arrière;*

10.27(4) Shipping containers as accessory buildings must comply with section 10.4 of this by-law; / *10.27(4) Les conteneurs d'expéditions comme bâtiment accessoire doivent respecter l'article 10.4 du présent arrêté;*

10.27(4) Shipping containers may not be used as a fence or visual screen or for advertising space / *10.27(4) Les conteneurs d'expédition ne peuvent être utilisés comme clôture ou écran visuel ni aux fins d'espace de publicité*

PROPOSED REGULATION / RÈGLEMENT PROPOSÉ

10.27(1) Shipping containers are permitted in all areas; / *10.27(1) Les conteneurs d'expédition sont permis dans toutes les zones;*

10.27(2) Notwithstanding subsection (1), shipping containers may be used as an accessory building during the construction period of a main building in all zones; / *10.27(2) Nonobstant le paragraphe (1), les conteneurs d'expédition peuvent être utilisés comme bâtiment accessoire pendant la période de construction d'un bâtiment principal dans toutes les zones;*

10.27(3) Shipping containers as accessory buildings shall be located in the rear yard; / *10.27(3) Les conteneurs d'expéditions comme bâtiment accessoire doivent être situés dans la cour arrière;*

10.27(4) Shipping containers as accessory buildings must comply with section 10.4 of this by-law; / *10.27(4) Les conteneurs d'expéditions comme bâtiment accessoire doivent respecter l'article 10.4 du présent arrêté;*

10.27(5) Shipping containers may not be used as a fence or visual screen or for advertising space. / *10.27(5) Les conteneurs d'expédition ne peuvent être utilisés comme clôture ou écran visuel ni aux fins d'espace de publicité.*

10.27(6) Notwithstanding subsection (1), shipping containers, even if modified, may not be used as an accessory building or structure 100 meters from the line of Rue Centrale, Rue Léandre, rue Saint-Thomas, rue Acadie and rue Jacques if they are in the Collective services zone. / *10.27(6) Nonobstant le paragraphe (1), les conteneurs d'expédition, même s'ils ont été modifiés, ne peuvent être utilisés comme bâtiment ou construction accessoire à 100 mètres de l'alignement de la rue Centrale, la rue Léandre, la rue Saint-Thomas, la rue Acadie et la rue Jacques si ils sont dans la zone Service collectifs.*

10.27(7) Notwithstanding subsection (3), no shipping container shall be sited, erected or altered so as to be within 30 meters of the line in the Industries Zone. / *10.27(7) Nonobstant le paragraphe (3), il ne peut être implanté, édifié ou modifié un conteneur d'expéditions de telle sorte à se trouver à moins de 30 mètres de l'alignement dans la zone Industries*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff of the Village was consulted / *Le personnel du Village a été consulté*

Discussion

On March 24, 2022, commission staff met with the council of the Village of Memramcook to discuss changes to certain provisions of the Rural Plan. The council has asked staff to consider amending the following bylaws. : / *Le 24 mars 2022, le personnel de la Commission a rencontré le conseil du Village de Memramcook pour discuter des modifications à certains dispositions du Plan rural. Le conseil a demandé au personnel de regarder à modifier les règlements suivants. :*

* section 10.19 to remove the maximum area for accessory buildings and structures. / *section 10.19 pour enlever la superficie maximum pour les bâtiments et constructions accessoires.*

* section 10.27 to allow shipping containers in more zones / *section 10.27 pour permettre des conteneurs d'expéditions dans plus de zones*

Staff presented a few options, but recommended the council keep the regulations as they are. After discussing the advantages, disadvantages and challenges with changing these provisions, the council decided they wanted to change the bylaws. The council sought the Committee's advice on March 29, 2022. / *Le personnel avait présenté quelques options, mais avait recommandé le conseil de garder les règlements comme ils sont. Après avoir discuter les avantages, désavantages et défis avec modifier ces dispositions, le conseil à décider qu'il voulait changer les règlements. Le conseil a demandé l'avis du comité le 29 mars 2022.*

AMENDMENTS TO ACCESSORY BUILDINGS AND STRUCTURES REGULATIONS / MODIFICATIONS RÈGLEMENTS BÂTIMENT ET CONSTRUCTION ACCESSOIRES

Section 10.19 of the Rural Plan aims to limit the size of accessory buildings and constructions in the Village of Memramcook. This section only applies to residential areas. All other areas of the Rural Plan, which includes 85% of the territory of Memramcook, there is no maximum area for accessory buildings. Since 2014, a total of 254 permits for garages have been issued. Only two requests for garages above the maximum permitted areas were officially requested from the Commission. After the two requests for larger accessory buildings, council requested for an amendment to the Rural Plan: / *La section 10.19 du Plan rural a comme but de limiter la grandeur des bâtiments et constructions accessoires dans le Village de Memramcook. Cette section s'applique juste pour les zones résidentielles. Toutes les autres zones du Plan rural, qui comprend 85% du territoire de Memramcook, il n'y a aucune superficie maximum pour les bâtiments accessoires. Depuis 2014, un total 254 permis pour des garages a été émis. Seulement deux demandes de garages au-dessus des superficies maximums permises ont été demandées officiellement à la Commission. Après les deux demandes pour des bâtiments accessoires plus grands, le conseil a demandé pour une modification au Plan rural :*

2015: a request for a 2,500 sq. ft. garage was submitted to the Commission. Following this request, the council changed the by-law to allow accessory buildings depending on the size of the house. The purpose of this change was to allow larger buildings if he had a larger house on the property. The accessory building should not be larger than the house and has been limited to 50% of the area of the house. / *2015 : une demande pour un garage de 2500 pi2 a été demandée à la Commission. Suite à cette demande, le conseil a changé le règlement pour permettre les bâtiments accessoires en fonction de la grosseur de la maison. Le but de cette modification était de permettre des bâtiments plus grands s'il avait une plus grande maison sur la propriété. Le bâtiment accessoire ne devrait pas être plus grand que la maison et a été limité à 50% de la superficie de la maison.*

2022: A request for a 2,755 sq. ft. garage was requested from the Commission and was denied by waiver on February 23, 2022 by the Southeast Planning Review Board. In this case, the proposed garage was larger than the dwelling and did not meet the intent of the Rural Plan. / *2022 : une demande pour un garage de 2755 pi2 a été*

demandée à la Commission et a été refusée par dérogation le 23 février 2022 par le Comité de révision de la planification Sud-est. Dans ce cas, le garage proposé était plus grand que l'habitation et ne rencontrait pas l'intention du Plan rural.

It was after this decision that the council asked the Committee for a recommendation on their bylaws. They asked to completely remove the maximum dimension of an accessory building. Accessory buildings would be limited to the land occupation coefficients which is 35% of the property. This allows for huge accessory buildings. Staff offered a few options, such as limiting the floor area to 12% or limiting the size of the accessory building in other ways, but council was not interested. / *C'est après cette décision que le conseil a demandé au Comité pour une recommandation sur leurs règlements. Ils ont demandé d'enlever complètement la dimension maximum d'un bâtiment accessoire. Les bâtiments accessoires seraient limités aux coefficients d'occupation du sol qui est 35% de la propriété. Ceci permet des bâtiments accessoires immenses. Le personnel a offert quelques options, telles que limiter le coefficient d'occupation du sol à 12% ou limiter la grandeur du bâtiment accessoire d'autres façons, mais le conseil n'était pas intéressé.*

The primary purpose for having maximum dimensions for accessory buildings is for aesthetics. It is preferable to have accessory buildings smaller than the main building. Limiting the size of accessory buildings also discourages citizens from setting up businesses or other activities that could have a nuisance on neighboring properties. / *L'objectif principal pour avoir des dimensions maximums pour des bâtiments accessoires est en raison d'esthétique. Il est préférable d'avoir les bâtiments accessoires plus petits que le bâtiment principal. Limiter la grandeur des bâtiments accessoires également décourage les citoyens de mettre en place des commerces ou d'autres activités qui pourraient avoir une nuisance sur les propriétés avoisinantes.*

Although staff were of the view that the plan should not change, the proposed by-law change does not impact public safety or could have significant financial implications for the municipality. The question of these changes is rather aesthetic. The council was of the opinion that Memramcook is a community with a rural identity and that it is an ideal place to allow their citizens to have a lot of storage space. / *Même si le personnel était d'avis que le plan ne devrait pas changer, le changement au règlement envisagé n'a pas d'incidence sur la sécurité publique ou pourrait avoir des répercussions financières importantes sur la municipalité. La question de ces changements est plutôt esthétique. Le conseil était de l'avis que Memramcook est une communauté avec une identité rurale et que c'est un endroit idéal pour permettre à leurs citoyens d'avoir beaucoup d'espace d'entreposage.*

AMENDMENT TO SHIPPING CONTAINER REGULATIONS / MODIFICATIONS RÈGLEMENTS CONTENEURS D'EXPÉDITIONS

A shipping container is a metal structure that is normally intended for the transportation of goods. The size of the containers can vary, but they are typically 2.43 meters (8 feet) wide and vary in length from 3 meters (10 feet) to 13.7 meters (45 feet). / *Un conteneur d'expéditions est une structure en métal qui est normalement destinée pour la transportation des marchandises. La dimension des conteneurs peut varier, mais ils ont typiquement une largeur de 2,43 mètres (8 pieds) et une longueur qui varie de 3 mètres (10 pieds) à 13,7 mètres (45 pieds).*

The definition of a shipping container according to the Memramcook Rural Plan is: / *La définition d'un conteneur d'expéditions selon le Plan rural de Memramcook est :*

SHIPPING CONTAINER means a container originally intended for the storage and transportation of goods either by ship, rail, air, or truck. / *CONTENEUR D'EXPÉDITION désigne un conteneur initialement destiné à l'entreposage et le transport des marchandises soit par bateau, rail, l'air, ou camion.*

Section 10.29 limits shipping containers when they are used as accessory buildings or structures. If a shipping container is used as a main building (example a business that operates in shipping containers), they are permitted if the zoning allows the use. So the changes sought by the council and the rest of the discussion in this report are limited to just when containers are used as an accessory use to a property. More commonly they are used for storage as an alternative to a typical shed. / *La section 10.29 limite les conteneurs d'expéditions quand ils sont utilisés comme bâtiments ou structures accessoires. C'est-à-dire, si un conteneur d'expéditions est utilisé comme bâtiment principal (exemple un commerce qui opère dans conteneurs d'expéditions), ils sont permis si le zonage permet l'usage. Alors, les modifications voulues par le conseil et le reste de la discussion de ce rapport se limitent*

juste quand les conteneurs sont utilisés de façon accessoire à une propriété. Plus communément ils sont utilisés pour entreposage comme alternative à une remise typique.

Container regulation is retroactive in Memramcook since the adoption of the 2016 Rural Plan. Shipping containers are only permitted in the Resource Development (DR) zone, the Resource Intensive (EIR) zone and the Industries zone (I). These areas are typically away from community nodes, public facilities or generally in places where visual impacts are less important. The Resource Development zone, for example, typically begins 100 meters (328 feet) from the streets and is out of public view. The combined areas of the DR, EIR and I zones comprise 84.8% of the area of the Village of Memramcook. / *La gestion des conteneurs est rétroactive à Memramcook depuis l'adoption du Plan rural de 2016. Les conteneurs d'expéditions sont seulement permis dans la zone Développement des ressources (DR), la zone Exploitation intensive des ressources (EIR) et la zone Industries (I). Ces zones sont typiquement éloignées des nœuds communautaires, des installations publiques ou généralement à des endroits où les impacts visuels ont moins d'importances. La zone Développement des ressources, par exemple, commence typiquement à une distance de 100 mètres (328 pieds) des rues et est éloignée de la vue du public. La combinaison des superficies des zones DR, EIR et I comprend 84,8 % de la superficie du Village de Memramcook.*

The council asked the Commission to reassess the container regulations. They were of the opinion that the containers should be able to be used in more areas, especially residential and commercial areas. They didn't want to stop people from using containers for storage. However, they recognized that shipping containers could have negative impacts on aesthetics, so they still wanted to have provisions to reduce the impact. In the proposed by-law, containers must be in the back yard of the main building. This will have the effect that the containers would not be located near the street and they would have to be relatively hidden. / *Le conseil a demandé à la Commission de réévaluer les règlements sur les conteneurs. Ils étaient de l'avis que les conteneurs devraient pouvoir être utilisés dans plus de zones, notamment les zones résidentielles et commerciales. Ils ne voulaient pas arrêter les gens d'utiliser des conteneurs comme entreposage. Par contre, ils ont reconnu que les conteneurs d'expéditions pouvaient avoir des impacts négatifs sur l'esthétique, alors ils voulaient quand même avoir des provisions pour réduire l'impact. Dans le règlement proposé, les conteneurs doivent être dans la cour arrière du bâtiment principal. Ceci aura comme effet que les conteneurs ne seraient pas situés près de la rue et ils devraient être relativement cachés.*

The council recognized that they wanted to protect the aesthetics of their "downtown" named the Saint-Joseph sector. Shipping containers would not be permitted in this area unless they are moved 100 meters away from the street. / *Le conseil a reconnu qu'ils voulaient protéger l'esthétique de leurs « centre-ville » nommés le secteur Saint-Joseph. Les conteneurs d'expéditions ne seraient pas permis dans cette zone à moins qu'ils soient éloignés à une distance de 100 mètres de l'alignement.*

Along the same theme as increasing the maximum size of accessory buildings, the provisions on shipping containers are really just to protect aesthetics. There are no challenges with public safety or challenges that could impose significant financial repercussions on the municipality. The council has identified itself as a rural area and wants to allow these types of structures in more areas. / *Dans le même thème qu'augmenter la dimension maximum des bâtiments accessoires, les provisions sur les conteneurs d'expéditions sont vraiment juste pour protéger l'esthétique. Il n'y a pas défi avec la sécurité publique ou des défis qui pourraient imposer des répercussions financières important sur la municipalité. Le conseil s'est identifié comme une région rurale et veut permettre ces types de structures dans plus de zones.*

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

Staff respectfully recommends that the Southeast Planning review and Adjustment Committee recommends to the council to approve by-law 38-18Z that has the purpose of: / *Le personnel recommande respectueusement que le comité de révision et d'ajustement de l'urbanisme du sud-est recommande au conseil d'approuver le règlement 38-18Z qui a pour objet :*

1. Modify section 10.27 to remove the maximum area for accessory buildings and structures. / *Modifier la section 10.27 pour enlever la superficie maximum pour les bâtiments et constructions accessoires.*
2. Amend section 10.27 to allow shipping containers in more areas / *Modifier la section 10.27 pour permettre des conteneurs d'expéditions dans plus de zones*

