

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, January 25, 2023 / Le mercredi 25 janvier, 2023

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Conditional Use / Usages Conditionnel

File number / Numéro du fichier 22-2360

From / De :



Kirk Brewer

Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Lori Bickford

Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

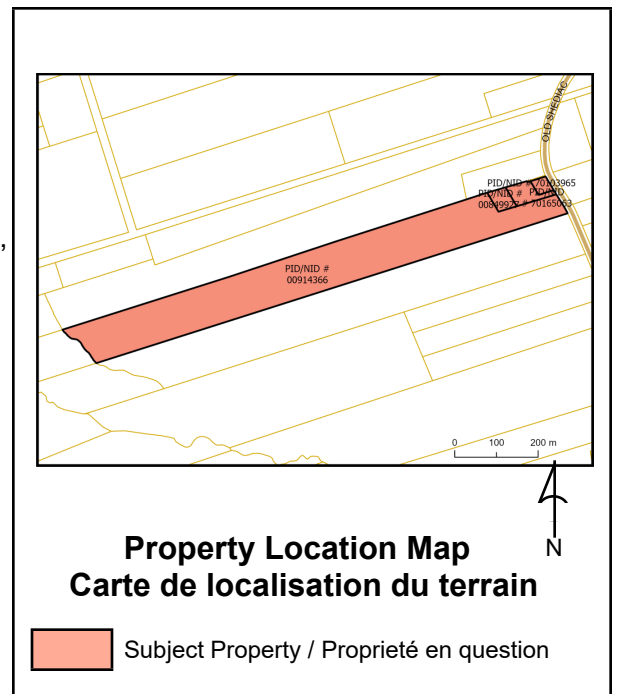
Chris Davidson 3286902 Nova Scotia Limited

Landowner / Propriétaire :

Gautreau's Used Autos and Parts

Proposal / Demande :

Conditional use application to permit an assembly, processing, and manufacturing facility (stone countertops) in an Industrial zone / *Demande d'usage conditionnel afin de permettre un établissement de montage, de transformation, et de fabrication (comptoirs en pierre) dans une zone Industrielle*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70103965, 70165063, 00849927, and 00914366

Lot Size / Grandeur du lot: ~12.25ha

Location / Endroit :

227 Old Shediac Road, Village de Memramcook / Village of Memramcook

Current Use / Usage présent :

Previously used as a used car sales lot / salvage yard / *Auparavant utilisé comme remise de voitures*

Zoning / Zonage :

I / DR

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

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Rural residential, single unit dwellings, Resource Development / *Rural résidentiel, habitations unifamiliales, développement des ressources*

Municipal Servicing / Services municipaux:

N/A / S.O.

Access-Egress / Accès/Sortie :

Old Shediac Road

Policies / Politiques

3.1.1 Le Conseil a pour principe d'être proactif à l'égard du développement industriel. / *It is a policy of Council to be proactive in industrial development.*

3.1.2 Le Conseil a pour principe d'être sélectif à l'égard de l'emplacement des différents types d'industries et des conditions d'exploitation qui devront être respectées. / *It is a policy of Council to be selective regarding the location of different types of industries and operating conditions that must be met.*

3.1.4 Il est proposé que le Village élabore des normes de design afin de s'assurer que les industries seront bien intégrées dans leur milieu. / *It is proposed that Village develop design standards to ensure that industries are well integrated in their surroundings.*

3.1.5 Il est proposé d'encadrer les usages industriels de manière à permettre leur viabilité sans porter atteinte à la qualité de vie des résidents du secteur et à l'environnement. / *It is proposed to regulate the industrial uses to allow their sustainability without harming the environment and the quality of life of the residents of the sector.*

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

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

6.1(1) Les terrains, bâtiments ou constructions ne peuvent servir qu'aux fins : / *Any land, buildings or structures may be used for the purposes of, and for no other purpose than*

a) d'un ou de plusieurs des usages principaux suivants : / *One or more of the following main uses:*

i) un entrepôt; / *a warehouse;*

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

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

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff consulted with the Village of Memramcook administration and the Department of Environment with respect to a watercourse on an adjacent property. No concerns were raised. / *Le personnel a consulté l'administration du Village de Memramcook ainsi que le ministère de l'Environnement en ce qui concerne les cours d'eau sur une propriété adjacente. Aucune préoccupation n'a été soulevée.*

The Department of Environment noted any future work within 30m of the mapped watercourse may require a WAWA permit. / *Le ministère de l'Environnement a indiqué que tous les prochains travaux à l'intérieur du 30 mètres des cours d'eau cartographiés peuvent exiger un permis MECTH.*

The Village's Director of Public Works noted that depending on the size of delivery trucks requiring access to the site, the driveway may need to be widened to accommodate a larger turning radius. The client is confident the existing driveway will meet the businesses needs, but if a wider driveway is necessary in the future, approval from the Director is required for any modifications to the driveway culvert. / *Le directeur des travaux publics du Village a indiqué que selon la grandeur des camions de livraison exigent d'avoir accès au site, il est possible que l'entrée doive être élargie afin d'adapter à un plus gros rayon de braquage. Le client est d'avis que l'entrée existante répondra aux besoins de l'entreprise, mais si une entrée plus large est nécessaire dans le futur, l'approbation du directeur est requise pour toute modification au ponceau de l'entrée.*

Discussion

The subject property has been used for many years as a salvage yard and used car dealership. That operation has ceased, and the cars have been removed from the property. The current proposal is to operate a production facility for granite and quartz countertops from the existing buildings. The stone slabs (10x5) will be shipped to the location on approximately a weekly basis via flat deck truck and trailer and stored in the rear yard. / *La propriété en question a été utilisée pendant de nombreuses années comme dépôt de récupération et concessionnaire de voitures d'occasion. Cette activité a cessé, et les voitures ont été retirées de la propriété. La proposition actuelle est pour exploiter une installation de production des comptoirs en granite et en quartz pour des bâtiments existants. Les dalles en pierre (10x5) seront envoyées à l'emplacement hebdomadairement par un camion à semi-remorque à plateau ainsi qu'une remorque et elles seront entreposées dans la cour arrière.*

The stone will be cut within the building to the south on a robotic saw using water and diamond saw blades. Water is recycled on site and is not released into the septic system or natural environment. Water is drawn periodically from the on-site well to top up the tank, and sediment is removed from the bottom of the tank via vacuum truck and hauled away for disposal. / *La pierre sera coupée dans le bâtiment au sud sur une scie robotique utilisant les lames de scie d'eaux et de diamant. L'eau est puisée périodiquement du puits sur le site pour remplir le réservoir, et le sédiment est enlevé au fond du réservoir par un camion de vidange et transporté pour élimination.*

There will be indoor storage space to the north, as well as some office space. There are anticipated to be between 5-8 employees. There will not be a public showroom at the location so it is not anticipated to generate a lot of traffic. / *Il aura un espace d'entreposage intérieur vers le nord, ainsi que des espaces de bureau. De plus, il est prévu d'avoir environ 5 à 8 employés. Il n'aura pas de salle d'exposition publique, donc il n'est pas prévu de produire beaucoup de circulation.*

The property is currently comprised of 4 separate PIDs that have been created over the years. A property line runs through the office/storage building to the north (PIDs 70103965 and 70165063), which is not ideal and should be consolidated as part of this application. An additional landlocked parcel (PID 00849927) should also form part of this consolidation. / *La propriété est actuellement comprise de 4 NID séparés qui ont été créés au fil des années. Une limite de propriété passe à travers le bâtiment de bureau et d'entreposage vers le nord (NID 70103965 et 70165063), qui n'est pas idéal, et devrait être consolidé dans le cadre de cette demande. Une parcelle de terre enclavée (NID 00849927) devrait également faire partie de cette consolidation.*

Staff is comfortable leaving the larger flag lot to the south, which will house the counter manufacturing building, as an independent PID. The Memramcook Rural Plan defines lot as one parcel of land, or two or more adjacent parcels belonging to the same property owner. This would allow for future development to occur on either property and still be considered part of the same development, while allowing future flexibility on both properties if the needs of the business change. / *Le personnel est à l'aise avec l'idée de laisser le lot drapeau plus large au sud, sur lequel contiendra le bâtiment de fabrication de comptoirs, comme NID indépendant. Le Plan rural de Memramcook définit un lot comme étant une parcelle de terre, ou deux ou plusieurs parcelles adjacentes, appartenant au même propriétaire. De ce fait, ce dernier permettra l'aménagement futur sur chacune des propriétés, tout en étant considéré comme faisant partie du même aménagement. De plus, il donne une flexibilité future sur les deux propriétés si les besoins de l'entreprise changent.*

Public Notice / Avis public

Notice was sent to property owners within 60m of the subject property on January 11, 2023. / *Un avis a été envoyé aux propriétaires immobiliers à l'intérieur de 60 mètres de la propriété en question le 11 janvier 2023.*

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).*

53(4) Terms and conditions imposed under paragraph (4)(c) shall be limited to those considered necessary the advisory committee or commission to protect / *Les modalités et conditions imposées en application de l'alinéa (4)c doivent se limiter à celles que le comité consultatif ou la commission juge nécessaires pour protéger*

(a) properties within the zone or in abutting zones, or / *les propriétés à l'intérieur de la zone ou dans des zones attenantes, ou*

(b) the health, safety and welfare of the general public. / *la santé, la sécurité et le bien-être du public en général.*

Recommendation / Recommandation

Staff recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVE the conditional use application to operate an assembly, processing, and manufacturing facility at 227 Old Shediack Road (PIDs 70103965, 70165063, 00849927, and 00914366) subject to the following conditions: / *Le personnel recommande que le Comité de révision de la planification du Sud-Est APPROUVE la demande d'usage conditionnel pour exploiter un établissement de montage, de transformation, et de fabrication à 227, chemin Old Shediack (NID 70103965, 70165063, 00849927, et 00914366) sous réserve des conditions suivantes :*

1) that prior to the issuance of a building/development permit, PIDs 70103965 and 70165063 and 00849927 be consolidated to a single property; / *qu'avant la délivrance d'un permis de construction/ d'aménagement, les NID 70103965, 70165063 et 00849927 soient consolidés en une seule propriété ;*

2) that any development within 30m of watercourse shall require a WAWA permit or exemption from the Department of Environment and Local Government; and / *que tout aménagement à moins de 30 mètres du cours d'eau nécessite un permis MECTH, ou une exemption provenant du ministère de l'Environnement et Gouvernements locaux ; et*

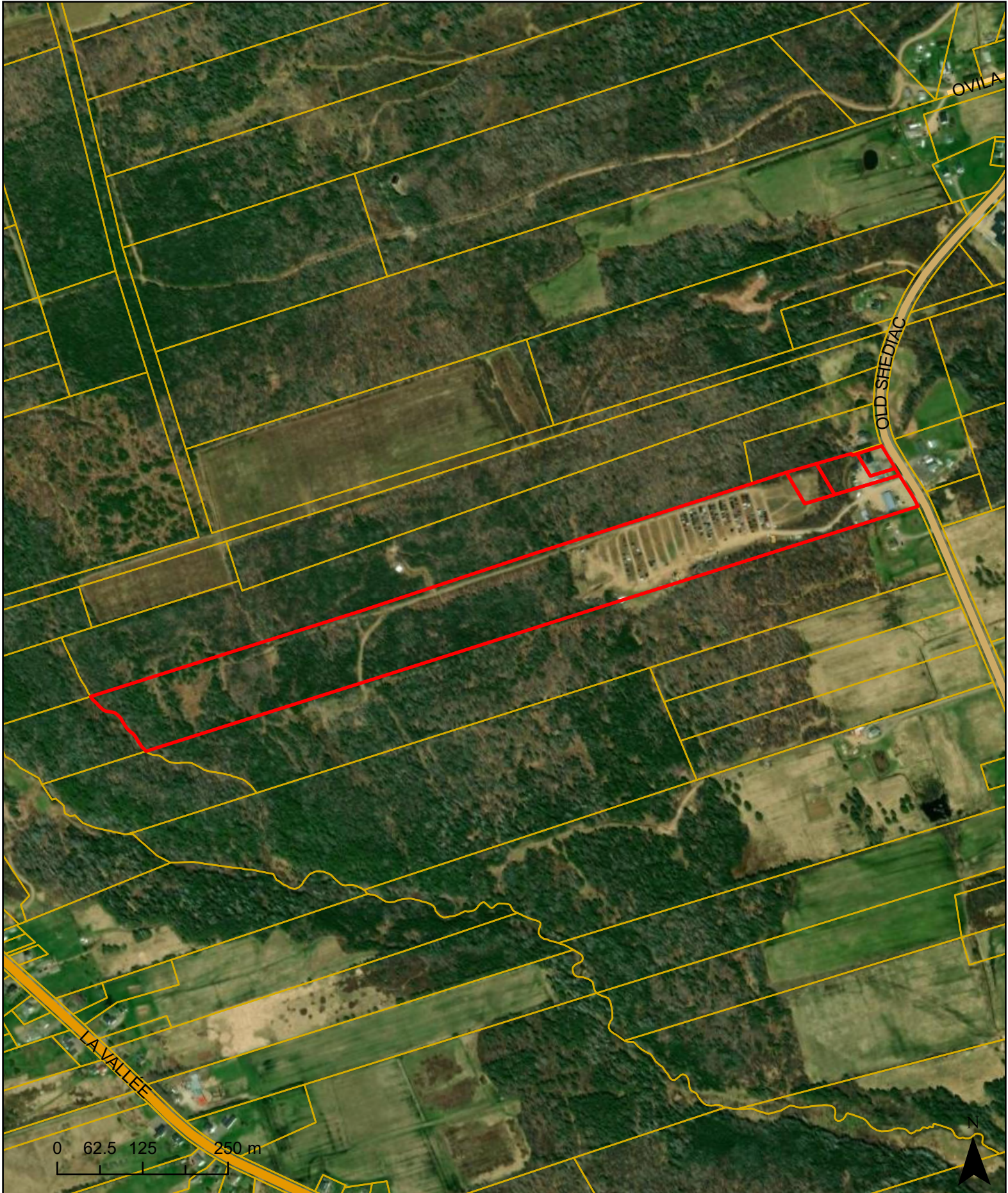
3) that any driveway enlargement shall be subject to approval from the Village of Memramcook's Director of Public Works / *que l'élargissement de l'entrée soit soumis à l'approbation du directeur des travaux publics du Village de Memramcook.*

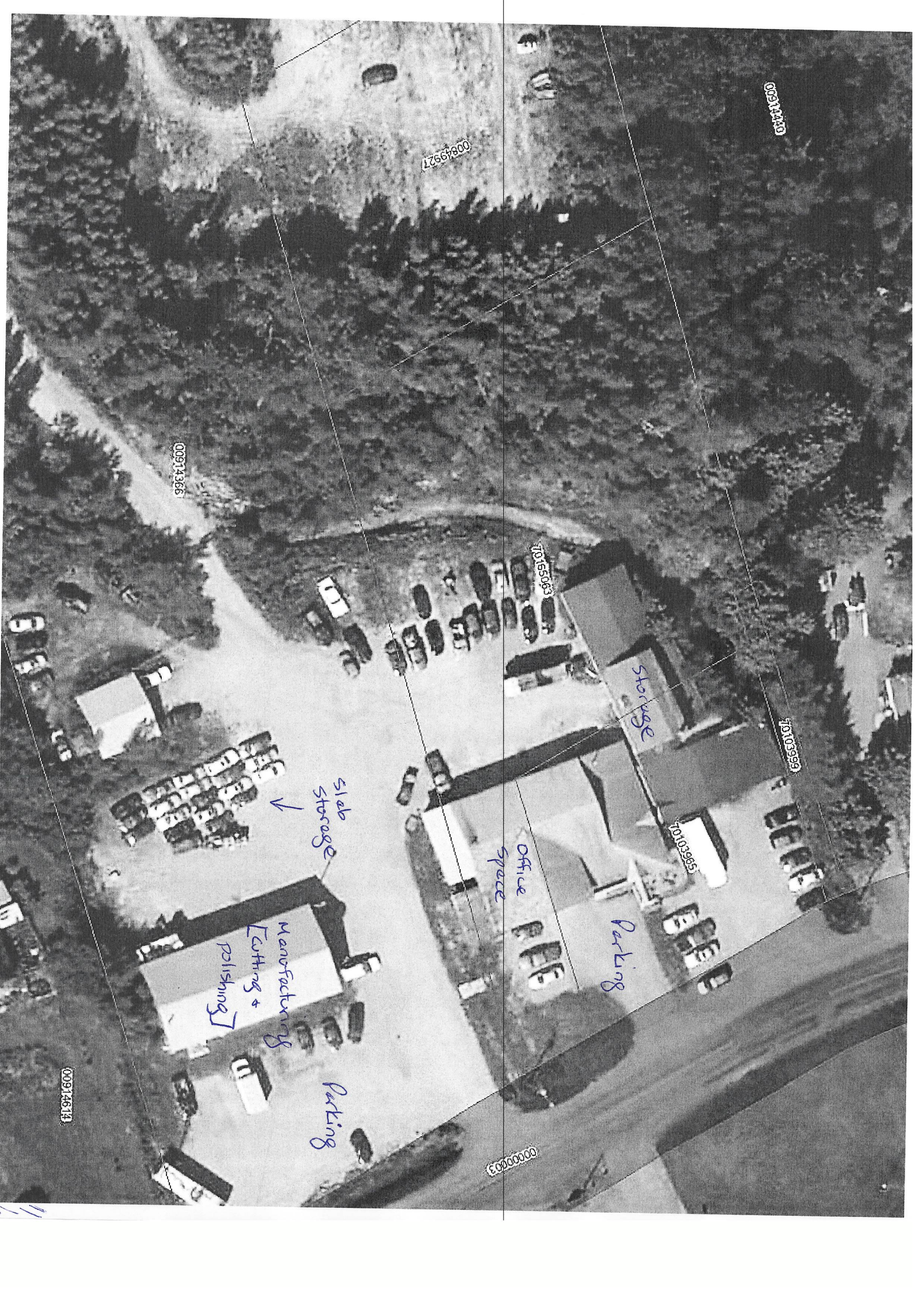
Note: This report was written in English and translated to a bilingual document. Where a conflict exists between the two languages, the language the report was written shall prevail. / **Note:** ce rapport a été rédigé en anglais et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues, la langue dans laquelle le rapport a été rédigé a préséance.

(PID/NID 70103965 & 70165063 & 00849927 & 00914366)

Memramcook

Date: 2022-12-15





00914616

00849927

00914386

10165063

00914614

Storage

slab storage



Office space

00914615

Parking

Manufacturing
[cutting & polishing]

Parking

00914613

00000003



Manufacturing

Office

Photo taken December 15

View from Old Shediac Road



Photo taken December 15

View to rear yard



Photo taken December 15

Facing south (slab storage area and entrance to manufacturing space)



Photo taken December 15

Facing north (rear of office building and additional storage space)



View of office, storage, and parking area from Old Shediac Road

Photo taken December 15



Example of slab storage area