ITEM 8c

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 GC / *Rezonage à CG*

File Number/ Numéro du fichier : 20-1265

From / De :

Phil Robichaud

Reviewed by / Révisé par

Jeff Boudreau

Development Officer / Agent d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

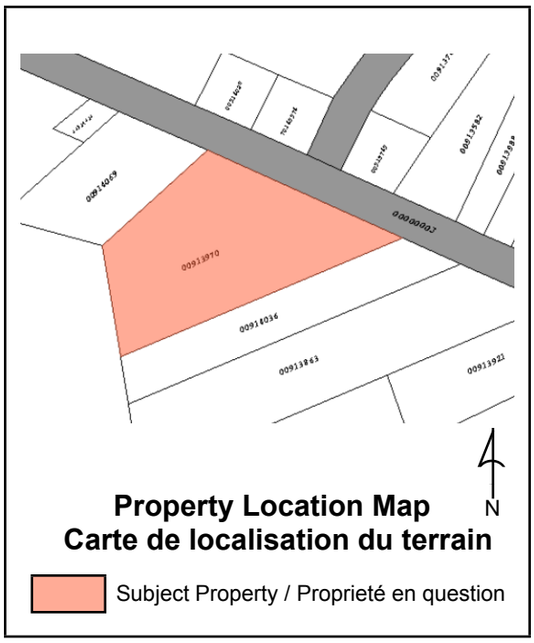
Samuel Thériault

Landowner / Propriétaire :

Joseph Real Gaudet

Proposal / Demande :

Rezoning to the GC Zone to allow a take-out restaurant / *Rezonage à la zone CG pour permettre un restaurant-traiteur.*



Site Information /Information du site

PID / NID: 00913970

Lot Size / Grandeur du lot: 8094 m2

Location / Endroit :

189 Route Lavallée, Village de Memramcook / Village of Memramcook

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :
R2

Future Land Use / Usage futur :
NA

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :
Surrounding uses / *Usages des environs* : Single dwelling units, daycare / *Habitation unifamiliales, garderie*
Surrounding zoning / *Zonages des environ* : General Commercial (CG), Residential R2 (R2), Resource

Municipal Servicing / Services municipaux:
Public sewer and private well/ *Égout public et puits privés*

Access-Egress / Accès-Sortie :
189 route La Vallée Route (Route 106)

Policies / Politiques

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

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.

Proposal / *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 area of the Trans-Canada Highway, 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.*

2.1.9 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.*

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*

Residential R2 (R2) / *Résidentielle R2 (R2)*

Permitted uses / *Usage permis*

3.2(1) Subject to this article, land, buildings or constructions in zone R2 may only be used for the purposes of: / *Sous réserve du présent article, les terrains, bâtiments ou constructions dans la zone R2 ne peuvent servir qu'aux fins* :

a) one of the following main uses: / *d'un des usages principaux suivants :*

(i) a single-family dwelling; / *une habitation unifamiliale;*
(ii) a two-family dwelling; / *une habitation bifamiliale;*
(iii) a three-family dwelling; / *une habitation trifamiliale;*
(iv) a multi-family dwelling of up to four units; / *une habitation multifamiliale jusqu'à quatre unités;*
(v) a daycare; / *une garderie;*
(vi) boarding or rooming house; and / *une pension ou un garni; et*
(vii) a park, playground or sports field; / *un parc, un terrain de jeu ou un terrain de sport;*

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 roulottes 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 c) have a wastewater treatment system approved by the Department of the Environment or of Health. / *être dotés d'un accès convenable pour les véhicules d'urgence; et 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 staff of the Village of Memramcook was consulted. Comments were requested regarding sewer, access, visibility, street address and surface water management. / *Le personnel du Village de Memramcook a été consulté. Des commentaires ont été demandés concernant l'égout, l'accès, la visibilité, l'adresse de voirie et la gestion d'eau de surface.*

The Department of Environment and Local Government has been consulted. Comments were requested regarding unmapped watercourses and wetlands and the well. / *Le Ministère d'environnement et Gouvernements locaux a été consulté. Des commentaires ont été demandés concernant des cours d'eau et terre humides non cartographiés et le puits.*

The fire chief of the Village of Memramcook was consulted. / *Chef Pompier du Village de Memramcook a été consulté.*

The building inspector has been consulted. / *L'inspecteur de bâtiment a été consulté.*

Discussion

A request has been submitted by Samuel Thériault, owner of the T'Cone company, to change the zoning of a property located at 189 Route La Vallée, Memramcook (PID 00913970) to the General Commercial zone in order to allow a take-out restaurant . The intention is to sell ice cream, donuts and coffee. Orders will be taken from outside from a building and only employees would be allowed inside the building. Bathrooms will be available to the public in the building, but access would be from outside. / *Une demande a été soumise par Samuel Thériault, propriétaire de l'entreprise T'Cone, pour changer le zonage d'une propriété située à 189 Route La Vallée, Memramcook (NID 00913970) à la zone Commerce générale afin de permettre un restaurant-traiteur. L'intention est de vendre de la crème glacée, des beignes et du café. Les commandes seront prises à partir de dehors à partir d'un bâtiment et seulement les employés seraient permis à l'intérieur du bâtiment. Des salles de bain seront disponibles au public dans le bâtiment, mais l'accès serait à partir de dehors.*

Description of the property and surroundings / *Description de la propriété et des environs*

The property is located on La Vallée Route at the intersection of Old Shediac Road. This area of the Village is serviced by the public sewer system, but is not serviced by the public water system. A well will be needed to supply drinking water. There was a single-family dwelling on this property, but it was demolished and the property is now vacant. The property is zoned Residential R2. This zone is the medium density area of the Village of Memramcook and allows housing for up to 4 units, a daycare, a boarding house, a rooming house, and a park. / *La propriété se trouve sur la route La Vallée à l'intersection du chemin Old Shediac. Ce secteur du Village est desservi par le système d'égout public, mais n'est pas desservi par le système d'eau public. Un puits sera nécessaire pour l'alimentation d'eau potable. Il y avait une habitation unifamiliale sur cette propriété, mais elle a été démolie et la propriété est maintenant vacante. La propriété est zonée Résidentielle R2. Cette zone est la zone à moyenne densité du Village de Memramcook et permet une habitation jusqu'à 4 unités, une garderie, une pension, un garni et un parc.*

In the surrounding area, there are mostly single-family homes, but between the property in question and the intersection of Centrale Street (about 350 meters east) there are several properties zoned Generak Commercial (GC). On these commercial properties there is a bed and breakfast, daycare, pharmacy, gas station and another commercial building. / *Dans les environs, il y a principalement des maisons unifamiliales, mais entre la propriété en question et l'intersection de la rue Centrale (à environ 350 mètres à l'est), il y a plusieurs propriétés zonées Commerce général (CG). Sur ces propriétés commerciales, il y a un gîte de passant, une garderie, une pharmacie, une station essence et un autre bâtiment commercial.*

Existing situation / *Situation existante*

It was noticed by the staff that there is already a building under construction. The applicant informed staff that he plans to use this building for the take-out restaurant if the rezoning is accepted by the Memramcook council. There is no building permit issued by the CSRSE, but the applicant has applied for a permit to convert this building into a single-family dwelling pending the rezoning decision. The intention of the applicant is to use the building as a dwelling if the rezoning is not accepted. The applicant is aware and understands the risks of starting construction prior to the decision to rezoning. / *Il a été remarqué par le personnel qu'il y a déjà un bâtiment en construction. Le requérant a informé le personnel qu'il prévoit utiliser ce bâtiment pour le restaurant-traiteur si le rezonage se fait accepter par le conseil de Memramcook. Il n'y a aucun permis de construction délivré par la CSRSE, mais le requérant a fait une demande de permis pour convertir ce bâtiment en une habitation unifamiliale en attendant pour la décision du rezonage. L'intention du requérant est d'utiliser le bâtiment comme une habitation si le rezonage ne se fait pas accepter. Le requérant est conscient et comprend les risques de commencer la construction avant la décision du rezonage.*

Zoning / *Zonage*

It is a policy in the Rural Plan to encourage the development of commercial activity and to encourage commercial growth within the urbanization perimeter. The Rural Plan proposes to accomplish its policies with the following proposals: / *Il est une politique dans le Plan rural d'encourager le développement de l'activité commerciale et d'encourager la croissance commerciale à l'intérieur du périmètre*

d'urbanisation. Le Plan rural propose d'accomplir ses politiques avec les propositions suivantes :

* Ensure that the nuisance of certain commercial developments on adjacent residential areas is mitigated by the implementation of urban design and landscaping standards / *Veiller 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.*
* Promote the diversification of commercial uses in certain strategic sectors such as the urbanization perimeter and key intersections, in order to create poles where people can enjoy a range of services in one stop when they arrive on site. / *Favoriser la diversification des usages commerciaux dans certains secteurs stratégiques comme le périmètre d'urbanisation et les intersections clés, afin de créer des pôles où les gens pourront profiter d'une gamme de services en un seul arrêt à leur arrivée sur place.*
* 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. / *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.*

This means encouraging commercial growth in the area of the village and the intersections that is already established, which is served by municipal services (public street, sewer service, water service), but consider existing neighboring residential properties and to impose standards or conditions to mitigate the impacts of the commercial zone. / *Cela signifie d'encourager la croissance commerciale dans le secteur du village et les intersections qui est déjà établi, qui est desservi par les services municipaux (rue publique, service d'égout, service d'eau), mais considérer les propriétés résidentielles avoisinantes existantes et d'imposer des normes ou conditions pour atténuer les impacts de la zone commerciale.*

The General Commercial Zone is scattered throughout the village limits, but there are groupings of this zoning at certain key intersections, such as the intersection of rue Centrale and road La Vallée which is at a distance of about 350 meters to the east. The property appears to be within the urbanization perimeter and at a key intersection where the policies of the Rural Plan encourage commercial development. Towards the west of the property, neighboring properties are predominantly residential. A tree buffer zone exists to the northwest of the development, so staff recommend adding as a condition that this screen be maintained to mitigate impacts from the commercial area. / *La zone commerce générale est éparpillée un peu partout dans les limites du village, mais on y retrouve des regroupements de ce zonage à certaines intersections clés, tel que l'intersection de la rue Centrale et la route La Vallée qui est à une distance d'environ 350 mètres à l'est. La propriété semble être dans le périmètre d'urbanisation et dans une intersection clé dont les politiques du Plan rural encouragent le développement commercial. Vers l'ouest de la propriété, les propriétés avoisinantes sont prédominantes résidentielles. Une zone tampon d'arbre est existant au nord-ouest du développement, alors le personnel recommande d'ajouter comme condition que cet écran soit conservé pour atténuer les impacts de la zone commerciale.*

Staff is of the opinion that this property meets the policies and proposals of the Rural Plan regarding the commercial zone. / *Le personnel est l'opinion que cette propriété rencontre les politiques et propositions du Plan rural concernant la zone commerciale.*

Consultation

The Department of Environment and Local Government has been consulted regarding the presence of wetlands and watercourses. They confirmed that they did not identify any wetlands and / or watercourses on the subject property. / *Le ministère de l'Environnement et Gouvernements locaux a été consulté concernant la présence de terre humide et cours d'eau. Ils ont confirmé qu'ils n'ont pas identifié de terre humide et/ou cours d'eau sur la propriété en question.*

The Department of Environment and Local Government has been consulted regarding the well. They do not have enough information on the intended use of the well to make a determination, so they asked the applicant to provide more information. At the time of writing this report, no additional information has been provided. Staff recommend adding as a condition that more information be provided regarding water consumption and that Department of Environment and Local Government approval for potable water use be received prior to approval of a development. / *Le ministère de l'Environnement et Gouvernement local a été consulté concernant le puits. Ils n'ont pas assez d'information sur l'utilisation prévue par le puits pour faire une détermination, alors ils ont demandé aux requérants de fournir plus d'information. Au temps que de la rédaction de ce rapport, aucune information additionnelle n'a été fournie. Alors le personnel recommande d'ajouter comme condition que plus d'information soit fournie concernant la consommation d'eau et qu'une approbation du ministère de l'Environnement et Gouvernements locaux pour l'utilisation d'eau potable sera reçue avant l'approbation d'un développement.*

The municipality was consulted for comments regarding sewer services, access, street address and drainage. The municipality has confirmed that the property is serviced by the sanitary sewer service, but that there are hook-up fees to pay and that a plumbing permit is required for the installation of sewer services. They mentioned that the existing access can continue to be used without a visibility study and that the existing street address is satisfactory for the new business. Regarding drainage, they mentioned that water will have to be directed to storm sewer receivers. / *La municipalité a été consultée pour des commentaires concernant les services d'égout, l'accès, l'adresse de voirie et le drainage. La municipalité a confirmé que la propriété est desservie par le service d'égout sanitaire, mais qu'il y a des frais de branchement à payer et qu'un permis de plomberie est requis pour l'installation de services d'égout. Ils ont mentionné que l'accès existant peut continuer d'être utilisé sans étude sur la visibilité et que l'adresse de voirie existante est satisfaisante pour la nouvelle entreprise. Concernant le drainage, ils ont mentionné que l'eau devra être dirigée vers les récepteurs d'égouts pluviaux.*

The fire chief has been consulted for comments on access for fire prevention, no comments have been received at the time of writing. / *Le chef pompier a été consulté pour des commentaires sur l'accès pour la prévention d'incendie, aucun commentaire n'a été reçu au moment de rédaction de ce rapport.*

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

Que le Comité de révision de la planification du Sud-Est RECOMMANDE au conseil du Village de Memramcook d'adopter l'arrêté 38-13Z modifiant l'arrêté adoptant le plan rural du Village de Memramcook no 38 avec les conditions suivantes : / *That the Southeast Planning Review Committee RECOMMEND that the council of the Village of Memramcook adopt by-law 38-13Z amending the by-law adopting the Rural plan for the Village of Memramcook # 38 with the following conditions:*

1. That the fire chief of the Village of Memramcook give approval on access for the emergency services before a development and building permit is issued. / *Que le chef pompier du Village de Memramcook donne approbation sur l'accès pour les services d'urgences avant qu'un permis d'aménagement et construction soit émis.*

2. That approval or exemption from the Department of Environment and Local Government for the quantity of water is required before a development and building permit is issued for a main building. / *Qu'une approbation ou exemption du ministère de l'Environnement et Gouvernements locaux pour la quantité d'eau est nécessaire avant qu'un permis d'aménagement et construction soit émis pour tout bâtiment principal.*

3. That a 3-meter-wide buffer zone must be maintained along the property line to the northwest / *Qu'une zone tampon de 3 mètres de large doit être maintenue le long de la limite de propriété au nord-ouest*

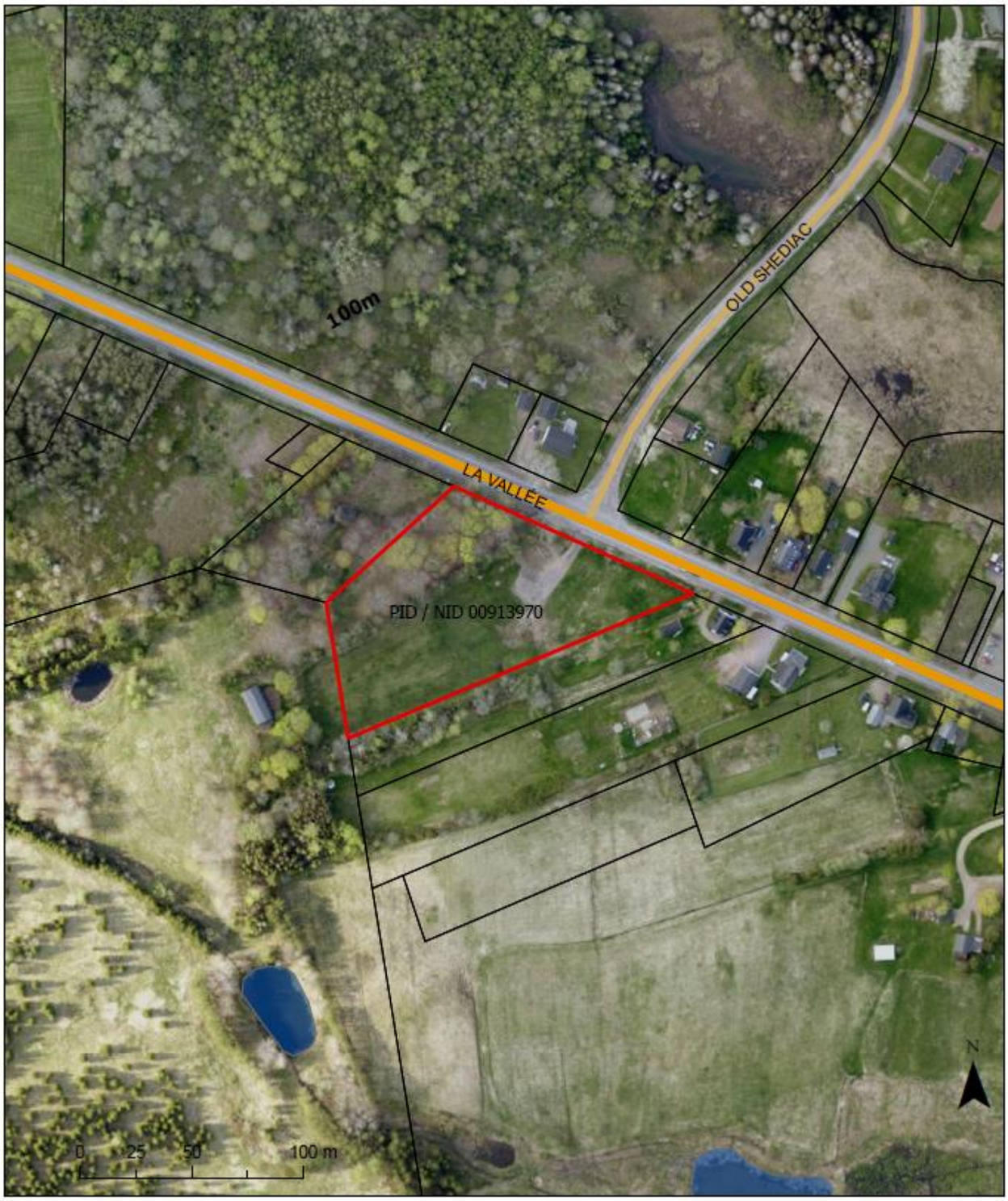
4. That an approval from Village of Memramcook for the public sanitary sewer hook-up is received before a building and development permit is issued for a main building / *Qu'une approbation du Village de Memramcook pour se connecter au système d'égout sanitaire soit reçu avant qu'un permis de construction et d'aménagement soit émis pour un bâtiment principal.*

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*

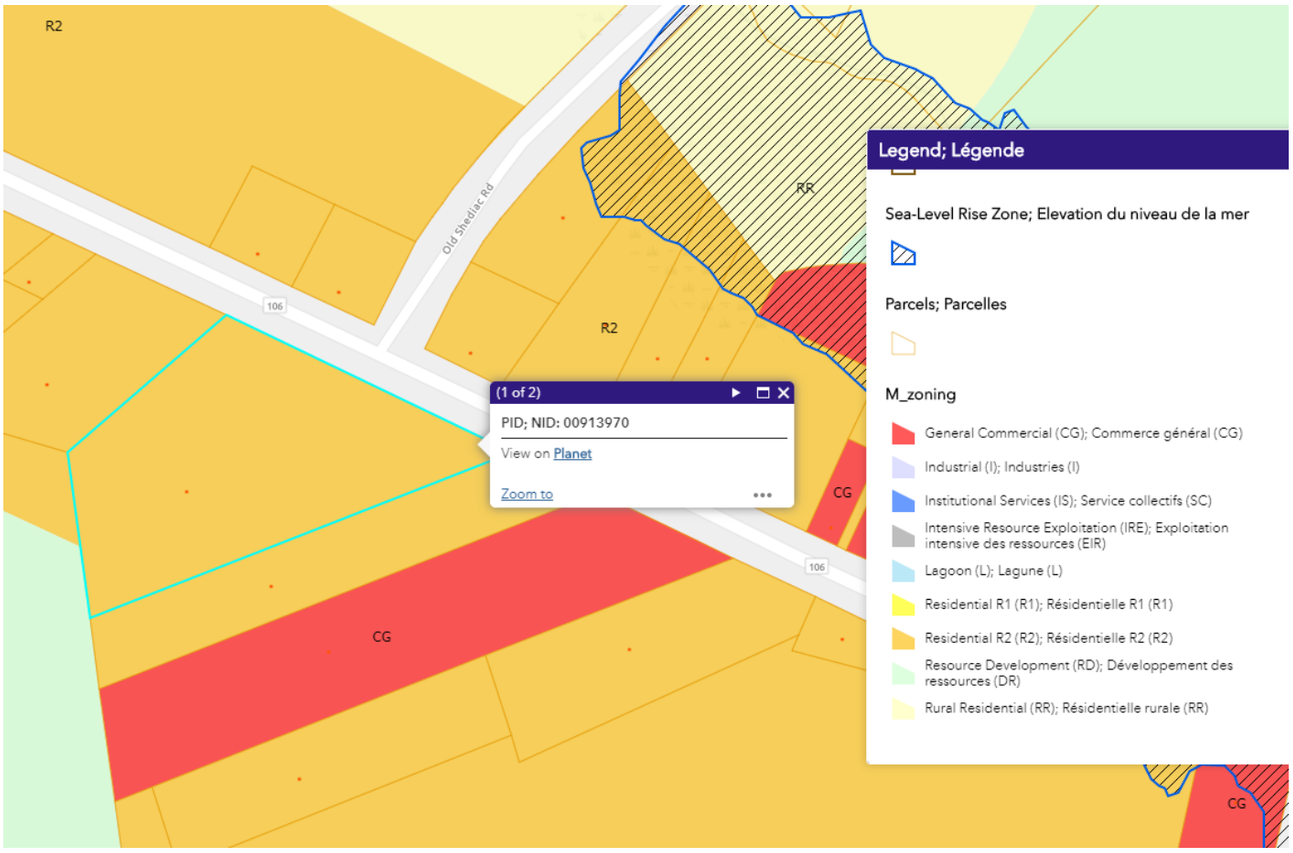
rédigé en <u>français</u> et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues, la langue dans laquelle le rapport a été rédigé a préséance.

Location map / carte d'emplacement

189 La Vallée (PID/NID 00913970)
Memramcook
Date: 2020-08-10



Zoning map / Carte de zonage



3D rendering / Interprétation 3D

Site plan / plan de localisation

Le batiment T'Cone est a une distance de 48' du chemin et 26' de la limite du terrain du coté droite. Dimention : 14' x 60' x max12'.
En arriere du batiment de trouve une pretite remise caré jaune sur photo). Dimention 4' x 8'x max10' situé a 52 pied du chemin et 20 pies de l'extremité droit du terrain.

Site photos / Photo de la propriété

SACKVILLE
DIEPPE