



Comité de révision de la planification de Beaubassin
Rapport du personnel
Rezonage

Objet : Rezonage de SC à R2

Numéro du fichier maître: 15-409

Date du réunion: Wednesday, July 15, 2015

De : Kirk Brewer, Urbaniste

Information générale

Requérant: Artie Kenney

Propriétaire: Leslie Léger

Demande: Rezonage de la zone SC - services collectifs à la zone R2 - résidentielle multifamiliale afin d'aménager des maisons en rangée.



Information du site

Endroit: Rue Butte à Éloi, Village de Cap-Pelé/ Village of Cap-Pelé

NID: 70292552

Grandeur du lot: 4400m² (~1 acre)

Usage présent: Vacant

Zonage: SC

Usage futur: Maisons en rangée

Usage des environs & Zonage:

Résidentiel, commerce, habitation pour personnes âgées. (R1, R2, SC)

Services municipaux:

Égouts publics

Accès/Sortie: Rue Butte à Éloi

Politiques de plans municipaux

1.2(1) Objectif d'aménagement résidentiel:

Le Village de Cap-Pelé a pour objectif d'assurer la consolidation et le développement résidentiel sur son territoire pour densifier les secteurs viabilisés et de maximiser les infrastructures déjà présentes.

1.2(5) Objectif de densification et de rentabilisation:

Le Village de Cap-Pelé a pour objectif d'encourager le développement dans des secteurs déjà viabilisés par le réseau municipal d'égouts sanitaires afin d'augmenter l'efficacité des infrastructures et maximiser l'utilisation du sol.

2.1 Les principes liés aux usages résidentiels:

2.1(1) Le Conseil a pour principe d'encourager les nouveaux aménagements résidentiels à l'intérieur des secteurs résidentiels ou au centre du village.

2.1(3) Le Conseil a pour principe de favoriser le maintien et l'apport de logements pour les personnes ayant des niveaux de revenus différents dans toutes les unités de voisinage, pourvu qu'ils soient compatibles avec ces unités.

2.1(4) Le Conseil a pour principe de favoriser diverses catégories de logement.

2.1(5) Le Conseil a pour principe d'encadrer la densité d'occupation du sol pour les secteurs résidentiels.

2.2 Les propositions liées aux usages résidentiels

2.2(3) Il est proposé de favoriser le développement résidentiel à proximité du centre du village afin d'encourager une mixité des usages et ainsi encourager une vie de quartier à l'échelle humaine.

2.2(7) Il est proposé de favoriser une diversification au sein de l'offre en matière de logements.

2.2(11) Il est proposé d'encourager la construction de logements abordables près des artères où l'on retrouve une mixité des usages.

2.2(13) Il est proposé de permettre une densité plus accrue au centre du village, en permettant du logement aux étages, ainsi que le long des artères principales.

Réglementations de l'arrête de zonage

Des maisons en rangée sont un usage permis dans la zone R2 (l'article 9.1(1)(a)(v)).

Consultations internes et externes

Le personnel a fait des consultations à l'intérieure avec d'autres urbanistes.

Discussion

La propriété est située sur la rue Butte à Éloi, à une courte distance de marche du chemin Acadie et le centre-ville de Cap-Pelé. Il y a présentement deux résidences pour personnes âgées en face du site ainsi que des maisons unifamiliale le long de la rue Robichaud en arrière. Le requérant cherche un rezonage à la zone R2 pour qu'il puisse aménager en phases des maisons en rangée sur ses terrains. Le lot en question est zoné comme services collectifs, mais tous les lots à côté sont zonés R2, donc les maisons en rangées sont déjà permises partout alentours sauf le site en question.

Le Village a plusieurs principes soutenant l'augmentation de densité où existe des services municipaux. Le plan encourage aussi une mixe des types de logements, surtout au centre du village. Des maisons en rangée ajouterait des options en logement tout en permettant une densité plus hausse qui respecte le cadre bâti des alentours.

Autorité légale

Loi sur L'urbanisme

- 66(1)** Tout conseil doit, avant d'adopter un arrêté en vertu de la présente loi, demander au comité consultatif ou à la commission de services régionaux de donner leur avis écrit sur
- a) tout projet d'arrêté sur lequel aucun avis n'a été donné auparavant, et
 - b) toute modification apportée à un projet d'arrêté postérieurement aux avis donnés par le comité consultatif ou la commission de services régionaux.
- 66(2)** Pour que soit valable un arrêté adopté en application de la présente loi par un conseil visé au paragraphe (1), il faut
- a) que les avis mentionnés dans ce paragraphe aient été demandés, et
 - b) que la majorité du conseil plénier se prononce en faveur de l'arrêté si celui-ci ne donne pas suite aux avis écrits du comité consultatif ou de la commission de services régionaux.
- 66(3)** Lorsque le comité consultatif ou la commission de services régionaux néglige d'émettre les avis visés au paragraphe (1) dans les trente jours de la demande ou dans le délai plus long que le conseil peut déterminer, le projet d'arrêté est réputé avoir reçu leur approbation.

Recommandation

Le personnel est convenu de recommander au comité de révision de la planification de Beaubassin de recommander au conseil du Village de Cap-Pelé d'adopter cette rezonage sans conditions.



Kirk Brewer
Urbaniste



Jesse Howatt
Urbaniste