

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /  
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**  
Wednesday, December 13, 2017 / Le mercredi 13 décembre, 2017

**Staff Report / Rapport du personnel**

**Subject / Objet:** Rezoning de CC à IL, Cap-Pelé

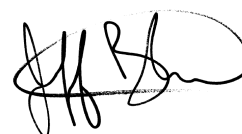
**File Number/ Numéro du fichier :** 17-1590

**From / De :**



Joshua Adams  
Planner / Urbaniste

**Reviewed by / Révisé par :**



Jeff Boudreau  
Development Officer / Agent d'aménagement

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requéant :**

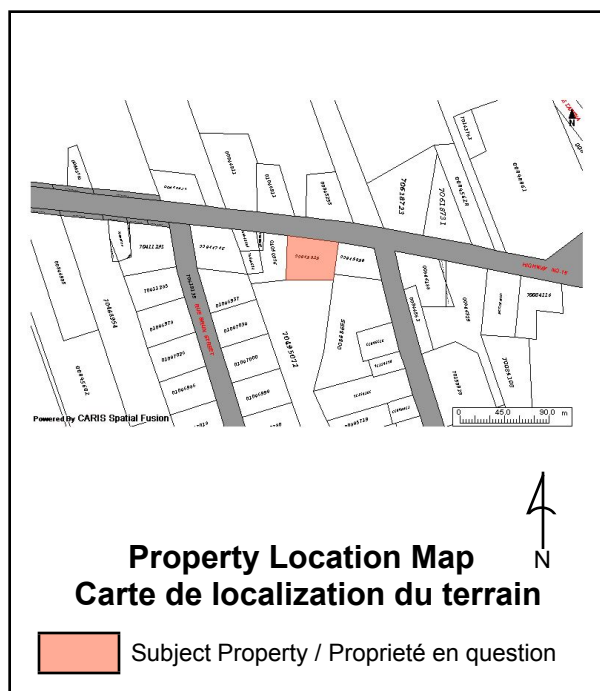
same

**Landowner / Propriétaire :**

Mark Melanson

**Proposal /**

Rezoner a portion of PID 00845925 from CC to LI to permit a self-storage business. / *Rezoner une portion du lot portant le NID 00845925 de CC à IL afin de permettre une entreprise d'entreposage.*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 00845925

**Lot Size / Grandeur du lot:** 2096 sqm

**Location / Endroit :**

2627 Chemin Acadie, Village de Cap-Pelé/ Village of Cap-Pelé

**Current Use / Usage présent :**

Commercial and residential

**Zoning / Zonage :**

CC

**Future Land Use / Usage futur :**

N/A

**Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :**

CC, IL

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

égouts

**Access-Egress / Accès-Sortie :**

Chemin Acadie

**Policies / Politiques**

**1.2(3) Commercial Objective / *Objectif commercial***

The Village of Cap-Pelé aims to focus commercial development on specialized services and services for the local and tourist population. / *Le Village de Cap-Pelé a pour objectif d'axer l'aménagement commercial en fonction des services spécialisés et des services destinés à la population locale et touristique.*

The businesses of Cap-Pelé that can not compete with those of large regional centers such as Moncton and Dieppe will have to focus on providing a variety of services and products that can meet the needs of the local population and tourism. Whenever possible, new businesses such as offices, boutiques and specialized services should be located in the center of the village, on the outskirts of Acadie Road. / *Les commerces de Cap-Pelé ne pouvant pas concurrencer ceux des gros centres régionaux comme Moncton et Dieppe devront se concentrer à offrir une diversité de services et de produits pouvant combler les besoins de la population locale et touristique. Dans la mesure du possible, les nouveaux commerces tels que les bureaux, les boutiques et les services spécialisés devraient se regrouper au centre du village, en périphérie du chemin Acadie.*

**1.2(4) Industrial Objective / *Objectif industriel***

The Village of Cap-Pelé aims to develop a strategy to expand the industrial base. / *Le Village de Cap-Pelé a pour objectif de développer une stratégie visant l'élargissement de la base industrielle.*

Even though the Village has defined a suitable area to establish an industrial park, no industry was established in the area. The implantation of industries on the territory was randomly established. It goes without saying that the grouping of industries in an industrial park would be desirable. Such grouping could minimize the different conflicts of use and definitely ensure agglomeration savings between industries. / *Même si le Village a délimité un secteur propice à l'établissement d'un parc industriel, aucune industrie n'est venue s'y établir. L'implantation des industries sur le territoire s'est plutôt faite de façon aléatoire. Il va de soi que le regroupement des industries dans un parc industriel serait souhaitable. Ce regroupement minimiserait les différents conflits d'usages et permettrait certes des économies*

*d'agglomération entre les différentes industries.*

## **2.5 Policies related to Industrial Uses / *Les principes liés aux usages industriels***

**2.5(2)** It is the Council's policy to be conscientious about the location of the various types of industries and operating conditions to be complied with. / *Le Conseil a pour principe d'être consciencieux à l'égard de l'emplacement des différents types d'industries et des conditions d'exploitation qui devront être respectées.*

## **2.6 Proposals related to Industrial Uses / *Les propositions liées aux usages industriels***

**2.6(3)** It is proposed that the Village develop design standards to ensure that industries are well integrated in their communities. / *Il est proposé que le Village élabore des normes de design afin de s'assurer que les industries seront bien intégrées dans leur milieu.*

**2.6(5)** It is proposed to choose the location of industries strategically and to guide them in order to be viable without affecting the quality of life of the sector's residents. / *Il est proposé de choisir l'emplacement des industries stratégiquement et de les encadrer de manière à permettre leur viabilité sans porter atteinte à la qualité de vie des résidents du secteur.*

**2.6(6)** It is proposed to maintain a transition zone around the industrial sectors. / *Il est proposé de maintenir une zone de transition autour des secteurs industriels.*

## **2.19 Policies related to architecture, heritage and culture / *Les principes liés à l'architecture, le patrimoine et la culture***

**2.19(1)** It is the Council's policy to preserve and enhance the areas, sites and views that reflect the history, culture and architecture of the Village. / *Le Conseil a pour principe de préserver et de mettre en valeur les secteurs, les sites et les panoramas qui reflètent l'histoire, la culture et l'architecture du village.*

## **2.20 Proposals related to architecture, heritage and culture / *Les propositions liées à l'architecture, le patrimoine et la culture***

**2.20(7)** It is proposed to safeguard the quality of landscapes within the tourist corridors, as well as in the visual environment of the sites of interest. / *Il est proposé de sauvegarder la qualité des paysages à l'intérieur des corridors touristiques, ainsi que dans l'environnement visuel des sites d'intérêt.*

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

### **14.0 Zone LI : Light Industrial / *Zone IL : industries légères***

**14.1(1)** Land, buildings or structures may be used only for the purposes of: / *Les terrains, les bâtiments ou les constructions ne peuvent servir qu'aux fins :*

- a) one or more of the following principal uses: / *d'un ou de plusieurs des usages principaux suivants :*
  - i. a warehouse or a wholesale business, / *un entrepôt ou un commerce de gros,*

## **25.0 Number of main buildings or structures on a lot / *Nombre de bâtiments principaux ou de constructions principales sur un lot***

**25.1(1)** Unless specified inside an AI or a PA zone, no more than one main building or main structure may be erected on a lot and it is not permitted to alter a building or a structure on a lot to a second main building or structure. / *Sauf lorsqu'il est prescrit à l'intérieur d'une zone AI ou PA, il ne peut être implanté ou édifié plus d'un bâtiment principal ou d'une construction principale sur un même lot et il est interdit de transformer un bâtiment ou une construction sur un lot en un deuxième bâtiment principal ou en une deuxième construction principale.*

## **31.0 Parking lot standards / *Normes relatives aux terrains de stationnement***

**b)** Lights used for lighting must be installed to direct light away from streets and adjacent lots and buildings; / *les lumières utilisées pour l'éclairage doivent être installées de sorte à diriger la lumière ailleurs que vers les rues et les lots et bâtiments adjacents;*

## **Internal Consultation & External Consultation / *Consultations internes et externes***

Staff consulted internally as well as with the village and the fire chief. / *Le personnel a consulté à l'interne ainsi qu'avec le village et le chef de pompier.*

## **Discussion**

The application submitted by Mark Melanson aims to rezone a portion of the property located at 2627 Acadie road (PID 00845925) from Central Commercial Zone (CC) to Light Industrial Zone (LI) to allow a self-storage business. The lot, located close to the Acadie and Saint-André roads intersection, in Cap-Pelé's town centre, is approximately 2096 square meters in size. There is already a building on the lot, which contains a residence and a business named AddOn Sound & Security Systems. According to the rural plan of Cap-Pelé, no more than one main building may be erected on a lot, which means the applicant must subdivide his land before receiving a building permit. Staff has advised Mr. Melanson of this requirement. / *La demande de Mark Melanson est de rezoner une portion de la propriété au 2627 chemin Acadie, ayant le NID 00845925, de la zone commerce central (CC) à la zone industries légères (IL) afin de permettre une entreprise d'entreposage « self-storage ». Le terrain, situé à proximité de l'intersection des chemins Acadie et Saint-André, au centre-ville de Cap-Pelé, a une grandeur d'environ 2096 mètres carrés. Il existe déjà un bâtiment sur le lot, qui contient une résidence et l'entreprise « AddOn Sound & Security Systems ». D'après le plan rural de Cap-Pelé, il ne peut être implanté plus d'un bâtiment principal sur un lot, ce qui signifie que le requérant doit lotir son terrain avant de recevoir un permis de construction. Le personnel a avisé M. Melanson de cette exigence.*

To date, the applicant submitted two different site plans (attached). The first plan features two new buildings on the lot dedicated to storage. However, the plan was not drawn to scale and a lot of crucial project information is missing, such as building height and width, the number of storage units, property

lines, setbacks, access and location of parking spaces. Staff advised the applicant that the first site plan was not sufficiently detailed for staff to make a recommendation regarding the project. Mr. Melanson consequently submitted a second site plan (attached) indicating only one new building for storage use. This plan shows most setbacks, but there is still crucial information missing: building height and width, the number of storage units, access, the number and location of parking spaces. In addition, the submitted plan features setbacks that do not comply with the plan, which means they require variances in order to be accepted. For example, the plan shows a setback located 25 feet from Acadie road where the plan requires a setback of 36 feet, and there is also a setback of 6 feet from the property line where the plan requires a minimum setback of 10 feet, or more according to the height of the building. Mr. Melanson has again been informed that the plan was not sufficiently detailed and that the specified setbacks did not meet zoning regulations. Staff requested the applicant redo his plan, but no submission was received. / *À ce jour, le requérant a soumis deux plans de site différents (ci-joint). Le premier plan montre deux nouveaux bâtiments sur le lot qui sont destinés à l'entreposage. Cependant, le plan n'était pas dessiné à l'échelle et beaucoup d'information essentielle au projet ne sont pas montrées telle que la largeur et la hauteur des bâtiments, le nombre d'unités d'entreposage, les limites de propriétés, les marges de retrait, l'accès et l'emplacement des espaces de stationnement. Le personnel a avisé le requérant que ce premier plan de site n'était pas suffisamment détaillé pour qu'une recommandation soit formulée sur le projet. M. Melanson a donc soumis un deuxième plan de site (voir ci-joint), montrant cette fois uniquement un nouveau bâtiment pour l'entreposage. Ce plan indique la plupart des marges de retraits, mais le plan manque encore d'information fondamentale : la largeur et la hauteur du bâtiment, le nombre d'unités d'entreposage, l'accès, le nombre et l'emplacement des espaces de stationnements. En plus, le plan soumis montre des marges de retrait qui ne sont pas conforme au plan, et donc qui nécessite des dérogations afin d'être traité. Par exemple, le plan montre une marge de retraite de 25 pieds du chemin Acadie là où le plan exige 36 pieds, et une marge de retrait de 6 pieds de la limite de propriété où le plan exige une distance minimale de 10 pieds, et peut-être plus selon la hauteur du bâtiment. M. Melanson était avisé encore que ce plan n'était pas suffisamment détaillé et que les marges de retrait indiquées ne rencontrent pas les règlements de zonage. Le personnel a demandé le requérant de refaire son plan, mais aucune soumission n'a été reçue.*

There are also many other unknown elements regarding the application. Normally, with a self-storage company, security is one of the main considerations, which sometimes implies a fence and a barrier at the main entrance restricting access for clients. In addition, it was not specified whether there would be employees or an office in the building, which is common in this type of development. There is also no information about how the lighting will be laid out on the site. If the storage units are accessible at all times, the applicant must arrange the exterior lights on the site so as not to disturb the residence opposite the storage units on the same lot. This lack of information on the project prevents staff from making a positive recommendation – these unknown elements may have a significant impact on how the project will be implemented. / *Il y a aussi beaucoup d'autres inconnus concernant la demande. Habituellement avec une entreprise d'entreposage, la sécurité est une des considérations principales, ce qui implique dans certains cas une clôture et une barrière à l'entrée principale qui restreint l'accès aux clients. De plus, il n'a pas été précisé s'il y aurait des employés ou un bureau faisant partie du bâtiment, ce qui est ordinaire dans ce type de développement. Également, il n'y a pas d'information sur la manière dont l'éclairage sur le site sera aménagé. Si les unités d'entreposages sont accessibles à toutes heures, le requérant doit aménager les lumières extérieures sur le site de façon à ne pas déranger la résidence qui est en face des unités d'entreposage sur le même lot. Ce manque d'information sur le projet empêche le personnel de la commission de formuler une recommandation positive; ces inconnues pouvant avoir un impact significatif sur la façon dont le projet va s'implanter.*

Another concern with the proposed project is the existing building. Since the Central Commercial Zone is suitable for the existing building on the lot, it is not possible to rezone the entire property to an industrial zone. A rezoning of the entire property will create a situation of non-compliance for the existing building. Therefore, it is necessary to only rezone a portion of the property to accommodate an industrial use. In this case, the zoning needs to be modified first, but the applicant must subdivide his land in two before receiving a building permit. There is no guarantee that the new property lines will follow the zoning that will be imposed, which could lead to a situation where an industrial zoning would be incorrectly located. Also, staff has no assurance as to the portion of the land that should be rezoned due to the lack of a site plan drawn to scale that provides the necessary information. Without this information, the staff is not able to make a zoning map for the project. Ideally, the land should be divided in two before rezoning. The new lot created will have a new parcel identifier (PID), and this new PID could be rezoned to accommodate the project. / *Une autre préoccupation avec le projet proposé est le bâtiment existant. Puisque la zone commerce central est appropriée pour le bâtiment existant sur le terrain, il n'est pas possible de rezoner l'ensemble de la propriété vers une zone industrielle. Un rezonage de toute la propriété créera une situation de non-conformité pour le bâtiment existant. Donc, il est nécessaire de seulement rezoner une portion de la propriété pour accommoder l'usage industriel. Dans ce cas, le zonage serait modifié en premier, mais le requérant doit lotir son terrain en deux avant de recevoir un permis de construction. Il n'y a pas de garantie que les nouvelles limites de propriétés vont suivre le zonage qui sera imposé, ce qui pourrait mener à une situation où le zonage industriel serait mal localisé. En outre, le personnel n'a aucune certitude quant à la portion du terrain qui devrait être rezoner, ceci à cause de l'absence d'un plan de site à l'échelle fournissant les informations nécessaires. Sans ces informations, le personnel n'est pas capable de faire une carte de zonage pour le projet. Idéalement, le terrain serait loti en deux avant le rezonage. Le nouveau lot créé aura un nouveau numéro d'identification de la parcelle (NID) et ce nouveau NID pourrait être rezoné pour accommoder le projet.*

Staff discussed the case with the Council of Cap-Pelé on November 6th. Staff made a preliminary recommendation to reject the project, and requested Council postpone the discussion of this project until a subdivision is approved or a sufficiently detailed and drawn-out site plan is submitted. In the end, Council resolved to go ahead with the project and clarify the portion of the land to be rezoned before the third reading. Staff also consulted with the fire chief and the municipal infrastructure supervisor, and there were no concerns. / *Le personnel a discuté du dossier avec le Conseil de Cap-Pelé le 6 novembre. Le personnel a donné une recommandation préliminaire de refuser le projet, et a demandé au Conseil de reporter la discussion sur ce projet jusqu'à ce qu'un lotissement soit approuvé ou qu'un plan de site suffisamment détaillé et dessiné à l'échelle soit soumis. Le conseil a finalement résolu d'aller de l'avant avec le projet et de clarifier la portion du terrain à rezoner avant de faire la troisième lecture. Le personnel a aussi consulté avec le chef de pompier et le superviseur aux infrastructures municipales, et il y avait aucun concerne.*

The lack of information about this project prevents staff from undertaking a complete analysis of the application, but it is possible to review this application within the framework of the principles and proposals established in the rural plan for industrial uses and the city centre. / *Le manque d'information concernant ce projet empêche le personnel de donner une analyse complète de la demande, mais il est possible d'examiner la demande dans le cadre des principes et propositions établis dans le plan rural pour les usages industriels et le centre-ville.*

The city centre of Cap-Pelé is an area that contains many industrial uses established over the years. For

example, two industrial businesses, Cape Bald Packers and Jocya Enterprises, are located near the lot in question. There are also many businesses and residences located in the area – that sector thus contains a diversity of uses. Currently, the vision of the rural plan is to attract more businesses to the city centre. In particular, the intersection of Acadie and Saint André roads is established in the plan as an area that is conducive to future commercial development, including tourist services and businesses. At the same time, the policies for industrial uses are to concentrate them in industrial sectors in order to minimize conflicts with other uses. As a result, the CC zone on the site reflects the vision of the rural plan because it is an area that can accommodate businesses as determined in the plan. / *Le centre-ville de Cap-Pelé est un endroit avec de nombreuses industries qui ont été établies au fil des années. Par exemple, il y a deux entreprises industrielles, Cape Bald Packers et Jocya Enterprises, qui sont situées près du lot en question. Il y a aussi beaucoup de commerces et de résidences situées dans le secteur; c'est donc un endroit qui contient une mixité d'usage. Présentement, la vision du plan rural consiste à attirer plus de commerces au centre-ville. En particulier, l'intersection des chemins Acadie et Saint-André est établie dans le plan comme un endroit qui est propice pour le développement commercial futur, incluant les services et les commerces touristiques. En même temps, les principes pour les usages industriels sont de les regrouper dans les secteurs industriels, afin de minimiser les conflits avec les autres usages. Par conséquent, le zonage CC sur le terrain reflète bien la vision du plan rural, car c'est une zone qui peut accommoder des commerces comme prévu dans le plan.*

The staff recommendation is based on the rural plan regulations. Since many of the downtown industries were built before the plan came into effect, this does not mean that it is desirable to encourage the establishment of new industries in the city centre. There are already a lot of vacant lots in Cap-Pelé that are zoned industrial and are better suited to accommodate a self-storage business. This is in line with the industrial objective of the rural plan, which aims to direct industrial uses in an industrial park or a place further away from existing commercial and residential uses. / *La recommandation du personnel est basée sur les règlements du plan rural. Étant donné que beaucoup d'industries au centre-ville ont été construites avant que ce plan ne soit en vigueur, cela ne signifie pas qu'il est encore souhaitable d'encourager de nouvelles industries à s'installer au centre-ville. Il existe déjà beaucoup de terrains vacants à Cap-Pelé qui sont zonés industriels et qui sont préférables pour accommoder une entreprise d'entreposage. C'est en accord avec l'objectif industriel dans le plan rural, qui vise à diriger les usages industriels dans un parc industriel ou un endroit plus éloigné des usages commerciaux et résidentiels existants.*

There are also proposals regarding urban design standards for commercial areas in order to ensure a functional living environment. There are good examples of urban design on the same block of the proposed project, between Brun Street and Saint-André Road, where there are four residential and commercial buildings built to effectively contribute to the urban landscape, meaning they are oriented towards the street with a minimum setback. The facades of these buildings are well incorporated in the city centre and they meet the rural plan's proposals that require urban design standards, while a new storage company would not meet those requirements. / *Il y a aussi des propositions sur les normes de design urbains pour les endroits commerciaux afin d'assurer un cadre de vie fonctionnel. Il y a de bons exemples de design urbain sur le même bloc du projet proposé, entre la rue Brun et le chemin Saint-André, où il y a quatre bâtiments résidentiels et commerciaux implanté de manière à contribuer efficacement au paysage urbain, c'est-à-dire qu'ils sont orientés vers la rue avec une marge de retrait minimale. Les façades de ces bâtiments sont bien incorporées au centre-ville, et ils rencontrent les propositions du plan rural qui exige les normes de design urbain supérieures, tandis qu'une nouvelle entreprise d'entreposage ne répondra pas à ces exigences.*

This portion of Acadie Road is also important because it is one of the only places in the village where there is a sidewalk, a major investment made by the village to accommodate pedestrians. In general, pedestrians are more attracted to urban landscapes with a mix of uses and an urban form that is oriented toward the street. If infill development projects do not meet the vision established by the Council, it becomes increasingly difficult for that vision to become reality. The provisions in the rural plan that promote urban design, as well as the real investments that have been made to add sidewalks to the city centre, indicate that the village wants to promote walkability, whereas a storage company in the city centre is not a use intended for pedestrians. This contradicts the policies and the proposals of the plan that favour businesses that can meet the needs of tourists and the real investments that have been made to establish the infrastructure supporting this vision. / *Cette partie du chemin Acadie est aussi importante parce que c'est une des seules places dans le village où il existe un trottoir, un investissement majeur par le village pour accommoder les piétons. En général, les piétons sont plus attirés par les paysages urbains présentant un mélange d'usages avec une forme urbaine qui est orienté vers la rue. Si le développement de remplissage qui survient ne rencontre pas la vision établie par le conseil, il devient de plus en plus difficile pour la vision de devenir réalité. Les dispositions dans le plan rural qui favorise le design urbain, ainsi que les investissements réels qui ont été faits pour ajouter les trottoirs au centre-ville indiquent que le village veut encourager les piétons, alors qu'une entreprise d'entreposage au centre-ville n'est pas un usage qui est destiné aux piétons. Ceci le met en contradiction avec les principes et les propositions du plan qui favorisent les entreprises pouvant répondre aux besoins des touristes et les investissements réels qui ont été faits pour installer l'infrastructure soutenant cette vision.*

In addition, the plan contains policies and proposals related to architecture, heritage and culture. Those policies and proposals aim to preserve and enhance historical sites as well as protect the quality of landscapes in the visual setting of the sites of interest. According to Canada's Historic Places website, there are at least eight historic places in the area (see the attached map). This includes the Hotel Duguay located at 2631 Acadie Road (directly beside the lot in question), that was built in 1855 and features character defining elements from the 1880s. It is important to preserve the built heritage in the village, and the current rural plan has a specific proposal about preserving the visual setting within tourist corridors. Rezoning to add more industrial land in the city centre is not sympathetic to the heritages resources in the area, including the one located directly next door. / *De plus, le plan contient des principes et propositions liés à l'architecture, le patrimoine et la culture. Le but de ces principes et propositions est de préserver et mettre en valeur les sites historiques, ainsi que de sauvegarder la qualité des paysages dans l'environnement visuel des sites d'intérêts. Selon le site web Lieux patrimoniaux du Canada, il existe au moins huit lieux historiques dans le secteur (voir carte ci-jointe). Cela inclut l'hôtel Duguay au 2631 chemin Acadie (directement à côté du lot en question), bâti en 1855 et qui soutient des éléments caractéristiques des années 1880. Il est important de préserver le patrimoine bâti dans le village, et le plan rural actuel a une proposition spécifique au sujet de préserver l'environnement visuel à l'intérieur des corridors touristiques. Un rezonage pour inclure plus d'industries au centre-ville ne porte pas attention aux ressources patrimoniales du secteur, incluant celui qui est directement à côté.*

## **Legal Authority / Autorité légale**

Community Planning Act / *Loi sur l'urbanisme*

**66(1)** A council shall request in writing, before enacting a by-law hereunder, the written views of the

advisory committee or regional service commission on / *Tout conseil doit, avant d'adopter un arrêté en vertu de la présente loi, demander au comité consultative ou à la commission de services régionaux de donner leur avis écrit sur*

**a)** any proposed by-law in respect of which such views have not been given previously, and / *tout projet d'arrêté sur lequel aucun avis n'a été donné auparavant, et*

**b)** any change made in a proposed by-law subsequent to a giving of views by the advisory committee or regional service commission. / *toute modification apportée à un projet d'arrêté postérieurement aux avis donnés par le comité consultative ou la commission de services régionaux.*

**66(2)** A by-law enacted hereunder by a council mentioned in subsection (1) is not valid unless / *Pour que soit valable un arrêté adopté en application de la présente loi par un conseil visé au paragraphe (1), il faut*

**a)** the views mentioned in that subsection have been requested, and / *que les avis mentionnés dans ce paragraphe aient été demandés, et*

**b)** if the by-law fails to give effect to the written views of the advisory committee or regional service commission, a majority of the whole council votes in favour of the by-law. / *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)** The advisory committee or regional service commission shall be deemed to have approved a proposed by-law if it fails to give the views requested thereon under subsection (1) within thirty days of such request, or within such longer period as the council may decide. / *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.*

### **Recommendation / Recommandation**

Staff recommend that the Southeast Planning Review Committee recommend to the Village of Cap-Pelé Council to REFUSE the rezoning application from the Central Commercial (CC) to the Light Industrial Zone (LI) on the lot bearing the PID 00845925 to permit a self storage business for the following reasons: / *Le personnel recommande au comité de révision de la planification Sud-Est de recommander au conseil du village de Cap-Pelé de REFUSER la demande de rezonage de la zone commerce central (CC) à la zone industries légères (IL) sur le lot portant le NID 00845925 afin de permettre une entreprise d'entreposage pour les raisons suivantes :*

1. There is not enough information to process the request; / *Il n'y a pas assez d'information pour traiter la demande;*

2. The information that was submitted on the second site plan is not in compliance with the zoning regulations of the Cap-Pelé Rural Plan; / *L'information qui a été soumise sur le deuxième plan de site n'est pas en conformité avec les règlements de zonage du plan rural de Cap-Pelé;*

3. The request does not meet the intent of the policies and proposals of the Cap-Pelé Rural Plan. / *La demande ne suit pas les intentions des principes et propositions du plan rural de Cap-Pelé.*

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