

**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 IL à R2, Cap-Pelé

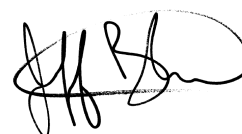
File Number/ Numéro du fichier : 17-1671

From / De :



Joshua Adams
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau
Development Officer / Agent d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

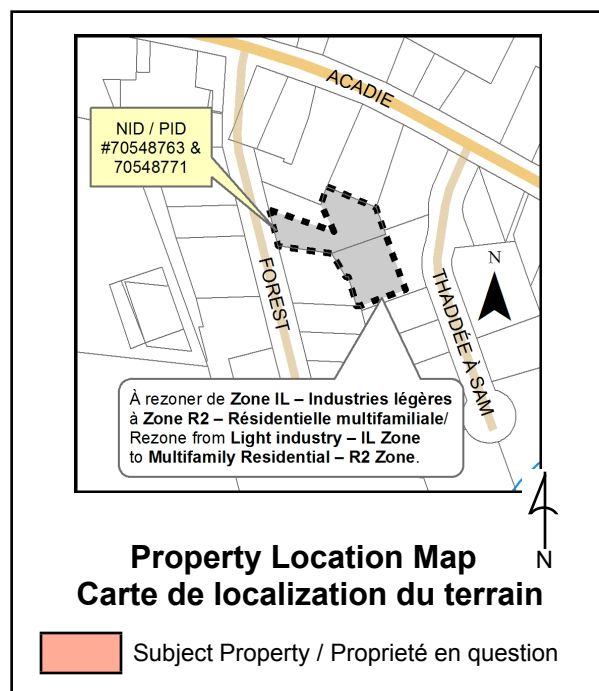
same

Landowner / Propriétaire :

Pierre LeBlanc

Proposal /

Rezone a portion of land on PIDs 70548763 and 70548771 from Light Industrial to Residential 2 to permit multi-unit residential. / *Rezoner une portion des terrains ayant les NIDs 70548763 et 70548771 de II à R2 afin de permettre des résidences multifamiliales.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70548771, 70548763

Lot Size / Grandeur du lot: 5076 mètres carrés, 2524 mètres carrés

Location / Endroit :

CH THADDEE A SAM, Village de Cap-Pelé/ Village of Cap-Pelé

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

IL, R2

Future Land Use / Usage futur :

N/A

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

R2

Municipal Servicing / Services municipaux:

Égouts

Access-Egress / Accès-Sortie :

Rue Forest, Rue Thadée-à-Sam

Policies / Politiques

1.2(1) Residential Objective / Objectif résidentiel

The Village of Cap-Pelé aims to ensure consolidation and residential development in its territory. To continue to offer a high quality service to its residents, the Village must support residential development without neglecting the other land uses alleviating municipal services funding. To maximize the infrastructures already in place on the territory, the Village must try to increase density in the serviced areas that can support a stronger population pool. The Village must also take advantage of the physical and geographical characteristics that puts it in a prime position as a pleasant place to live, which attracts new residents to Cap-Pelé. / *Le Village de Cap-Pelé a pour objectif d'assurer la consolidation et le développement résidentiel sur son territoire. Pour continuer à offrir un service de premier ordre à ses résidents, le Village se doit de soutenir son développement résidentiel, sans pour autant négliger les autres utilisations du sol qui permettent d'alléger le financement des services municipaux. Afin de maximiser les infrastructures déjà présentes sur le territoire, le Village doit s'efforcer de densifier les secteurs viabilisés qui peuvent soutenir un plus fort bassin de population. De plus, le Village doit tirer avantage des caractéristiques physiques et géographiques qui lui confèrent une place de choix en matière de lieu où il fait bon vivre, pour ainsi attirer de nouveaux ménages à Cap-Pelé.*

2.1 Policies related to residential use / Les principes liés aux usages résidentiels

2.1(1) Council's policy is to encourage new residential developments in residential sectors or in the center of the village / *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) Council's policy is to promote the maintenance and provision of housing for people with different income levels in all neighborhood units, provided they are compatible with these units. / *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) Council's policy is to encourage various types of housing / *Le Conseil a pour principe de favoriser diverses catégories de logement.*

2.1(5) Council's policy is to regulate building density in residential sectors. / *Le Conseil a pour principe d'encadrer la densité d'occupation du sol pour les secteurs résidentiels.*

2.2 Proposals related to residential use / *Les propositions liées aux usages résidentiels*

2.2(3) It is proposed to promote residential development near the village center to encourage a mix of uses and thus encourage a neighborhood life on a human scale. / *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) It was proposed to promote diversification within the housing supply. / *Il est proposé de favoriser une diversification au sein de l'offre en matière de logements.*

2.2(11) It is proposed to encourage the construction of affordable housing near arteries where there is a mix of uses. / *Il est proposé d'encourager la construction de logements abordables près des artères où l'on retrouve une mixité des usages.*

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

9.0 Zone R2 : multi-family residential / *résidentielle multifamiliale*

9.1(1) Land, buildings or construction may be used only for the purpose of / *Les terrains, bâtiments ou construction 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 semi-detached dwelling, / *une habitation jumelée,*
- iv.** a mini home, / *une mini maison,*
- v.** townhouses, / *des maisons en rangée,*
- vi.** a multi-family dwelling, / *un logement multifamilial,*
- vii.** an open public space for aesthetic or other purposes, / *un espace libre ouvert au public et aménagé à des fins esthétiques ou autres,*
- viii.** a park, playground or sports field, and / *un parc, un terrain de jeu ou un terrain de sport, et*

b) one of the following secondary uses: / *d'un des usages secondaires suivants :*

- i.** A boarding house, a bed and breakfast or a tourist home; / *une pension, un garni ou une maison pour touristes,*
- ii.** a day nursery subject to paragraph (d) and section 36, or / *une garderie sous réserve de l'alinéa d) et de l'article 36, ou*
- iii.** the operation of a professional activity at home subject to this by-law; or / *l'exercice d'une activité professionnel à domicile sous réserve du présent arrêté; ou*

c) one or more buildings, structures or uses incidental to the main use of the land, building or structure if

this section permits such 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.*

41.0 Accessory Buildings and construction / *Bâtiments et constructions accessoires*

e) have a surface area larger than 150 square metres in a residential zone (R) / *dépasser une superficie de 150 mètres carrés dans une zone résidentielle (R);*

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

Internal staff was consulted / *Le personnel a consulté à l'interne.*

Discussion

The application made by Pierre Leblanc aims to rezone two properties carrying PIDs 70548763 and 70548771 from Light Industrial Zone (LI) to Residential Multiple Dwelling Zone (R2) to build new multiple dwellings. Both properties are located between Forest street and Thadée-à-Sam street, in a neighborhood where zoning is mainly R2 (see zoning map). / *La demande de Pierre Leblanc est de rezoner deux propriétés ayant les NIDs 70548763 et 70548771 de la zone industries légères (IL) à résidentielle multifamiliale (R2) afin de construire de nouvelles résidences multifamiliales. Les deux propriétés sont situées entre les rues Forest et Thadée-à-Sam, dans un quartier où le zonage est principalement R2 (voir carte de zonage).*

The properties were formerly zoned industrial, but at this time, the zoning does not reflect the current use of the land. Residential growth nearby surrounded the industrial area, which makes it incompatible with the neighborhood. A new industrial use in that area could have negative consequences for the neighbors. / *Les propriétés étaient anciennement zonées industrielles, mais le zonage ne reflète plus l'usage actuel sur le sol. La croissance résidentielle à proximité a entouré la zone industrielle, ce qui la rend incompatible avec le quartier. Un nouvel usage industriel dans cet endroit pourrait avoir des conséquences négatives pour les voisins.*

The property carrying PID 70548763 contains an existing building formerly used for commercial purposes. The building has a width of approximately 223 square meters. The applicant wants to build a residential building on this lot in the future, which will make the building accessory to the residence. In a residential zone, maximum area for an accessory building is 150 square meters. Therefore, the building will have a status of non-compliance, which will prevent future expansions. This does not appear to cause any problems, because the applicant only uses this building for personal storage. No business is expected in the building. / *Une des propriétés, ayant le NID 70548763, contient un bâtiment existant anciennement utilisé à des fins commerciales. Le bâtiment a une largeur d'environ 223 mètres carrés. Le requérant désire de bâtir un bâtiment résidentiel sur ce lot dans le futur, ce qui va rendre le bâtiment accessoire à la résidence. La superficie maximale pour un bâtiment accessoire dans une zone résidentielle est 150 mètres carrés. Par conséquent, le bâtiment aura un statut de non-conformité, ce qui empêchera les*

agrandissements futurs. Cela n'apparaît pas de causer des problèmes parce que le requérant l'utilise uniquement pour l'entreposage personnel. Aucun commerce n'est prévu dans le bâtiment.

The property carrying PID 70548771 is currently vacant. A plan submitted by the applicant features a new building containing 5 dwelling units. The proposed building is in accordance with the regulations that apply to the R2 Zone. / *L'autre terrain ayant le NID 70548771 est actuellement vacant. Un plan soumis par le requérant présente un nouveau bâtiment contenant 5 unités de logement. Le bâtiment proposé est en conformité avec les règlements qui s'appliquent dans la zone R2.*

Both properties are close to the city centre and Acadie road. The plan's principles and proposals support densification close to the city centre. This ensures residents have access to the existing services and stores. The impact of the new dwellings will be minimal, because this use is already allowed anywhere but on the lots. Therefore, staff felt that conditions were not required for this application. / *Les deux propriétés sont situées à proximité au centre-ville et au chemin Acadie. Les principes et propositions dans le plan soutiennent la densification proche du centre-ville. Cela assure que les résidents auront accès à des services et des commerces existants. L'impact des nouveaux logements sera minimal, car l'usage est déjà permis partout aux alentours sauf sur les lots en question. Donc, le personnel est de l'avis que les conditions ne sont pas requises pour cette demande.*

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 recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee recommend to the Village Council of Cap-Pelé to accept the application to rezone a portion of the lands bearing PIDs 70548763 and 70548771 from zone LI: Light Industries to zone R2: multi-unit residential to permit multi-unit residential. / *Le personnel recommande que le comité de révision de la planification Sud-Est recommande au conseil du village de Cap-Pelé d'accepter la demande de rezonage pour une portion des propriétés portant les NID 70548763 et 70548771 de la zone IL : industries légères à la zone R2 : résidentielle multifamiliale afin de permettre des résidences multifamiliales.*

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.