

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**

Wednesday, January 24, 2018 / Le mercredi 24 janvier, 2018

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Rezonage R1 à CC

File Number/ Numéro du fichier : 17-566

From / De :



Joshua Adams
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Kirk Brewer
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

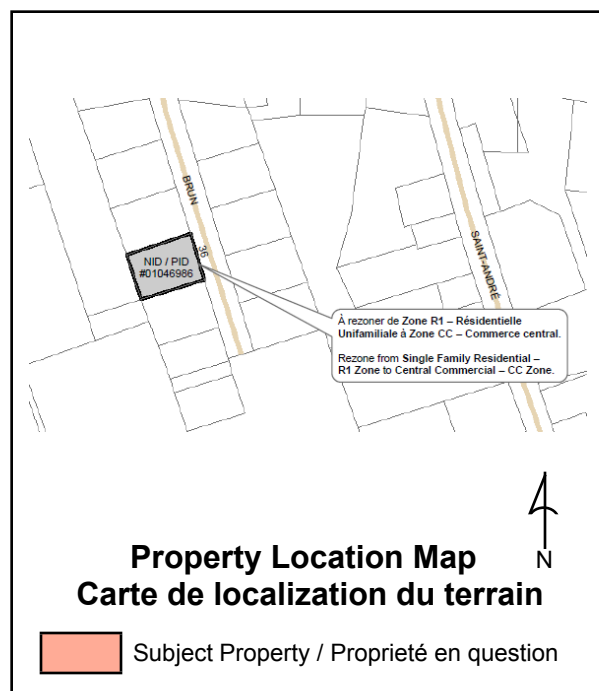
same

Landowner / Propriétaire :

Lise Cormier

Proposal /

Rezone the land bearing PID 01046986 to allow an existing day care. / *Rezoner le terrain portant le NID 01046986 afin de permettre une garderie existante.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 01046986

Lot Size / Grandeur du lot: 1,775 sqm

Location / Endroit :

36 Rue Brun, Village de Cap-Pelé/ Village of Cap-Pelé

Current Use / Usage présent :

R1

Zoning / Zonage :

R1

Future Land Use / Usage futur :

N/A

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

R1, RR

Municipal Servicing / Services municipaux:

Égouts

Access-Egress / Accès-Sortie :

rue Brun

Policies / Politiques

2.3 Commercial Use policies / Les principes liés aux usages commerciaux

2.3(1) Council's policy is to encourage commercial development activity / *Le Conseil a pour principe d'encourager le développement de l'activité commerciale.*

2.3(2) Council's policy is to encourage the continuous growth of commercial development in the Village of Cap Pelé. / *Le Conseil a pour principe d'encourager la croissance continue d'aménagements commerciaux dans le Village de Cap-Pelé.*

2.4 Commercial Use proposals / Les propositions liées aux usages commerciaux

2.4(3) It is proposed that the Council ensures that certain commercial development nuisances in adjacent residential sectors be reduced by imposing urban design and landscaping standards. / *Il est proposé que le Conseil veille, par l'imposition de normes de design urbain et d'aménagement paysager, à ce que les nuisances de certains aménagements commerciaux sur les secteurs résidentiels limitrophes soient atténuées.*

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

Zoning Regulations / Règlements de zonage

“Day care” means a facility in which day care services are provided in accordance with Day Care Regulation – Family Services Act; / *« garderie » désigne un établissement où des services de garderie sont dispensés selon le Règlement sur les services de garderie - Loi sur les services à la famille;*

“Secondary use” means a use other than a main or accessory use that is secondary to the main use and that takes place in a building allocated for the main use, unless otherwise stipulated such as a residence for a farm operator, and the area used is less than the floor area on the main floor of the main building; / «

usage secondaire » désigne un usage autre qu'un usage principal ou accessoire qui est secondaire à l'usage principal et qui est effectué dans un bâtiment affecté à l'usage principal, sauf disposition particulière telle une résidence pour un exploitant agricole, et dont l'aire utilisée est moins grande que l'aire de plancher du rez-de-chaussée du bâtiment principal;

11.0 Zone CC: Central Commercial / Zone CC : commerce central

11.1(1) Land, buildings or structures may only be used for: / *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 :*

xx. a daycare / *une garderie,*

28.0 Off-street Parking / Stationnement hors rue

28.1(1) Subject to the powers of the Council included in this by-law, a building or a structure can only be implanted, erected, altered or used if 68 off-street parking spaces have been provided in accordance with the provisions of this section. This section specifies the minimum parking spaces required./ *Sous réserve des pouvoirs du Conseil indiqués dans le présent arrêté, il peut uniquement être implanté, édifié, modifié ou utilisé un bâtiment ou une construction si des emplacements de 68 stationnement hors rue ont été prévus conformément aux dispositions du présent article. Le présent article stipule le nombre minimum d'emplacements de stationnement requis.*

c) 5 spaces for a day care / *5 emplacements pour une garderie;*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff has consulted internally / *Le personnel a discuté à l'interne*

Discussion

Ms. Cormier started a day care in the house in 2007, and in 2008 she applied for a zoning confirmation since the day care became registered with the province (see attached copy). At that time, the day care was occupying the entire house. In the old Rural plan, a day care was a permitted main use in the Single Dwelling Residential Zone (R1). In 2009, the current plan was enacted by the Council at the time and the regulations were modified to allow day cares as secondary uses in the R1 Zone - however, they were no longer permitted as a main use that. According to the plan, a secondary use is a use that is secondary to the main use and takes place in a building allocated for the main use. Nevertheless, the house is used exclusively as a day care, which means a rezoning to the Commercial Zone is required to allow the day care as a main use. / *Mme Cormier a commencé une garderie dans la maison en 2007, et en 2008 a demandé pour une lettre de conformité de zonage puisque la garderie est devenue enregistrée avec la province (copie ci-jointe). À ce moment-là, la garderie occupait toute la maison. Dans l'ancien plan rural, une garderie était un usage principal permis dans la zone résidentielle unifamiliale (R1). En 2009, le plan actuel était établi par le conseil à l'époque, et les règlements étaient modifiés afin de permettre les*

garderies comme usage secondaire dans la zone R1, mais ce n'est plus un usage principal qui est permis. Le plan définit un usage secondaire comme un usage qui est secondaire à l'usage principal et qui est effectué dans un bâtiment affecté à l'usage principal. Cependant, la requérante utilise la maison uniquement pour une garderie, donc un rezonage à une zone commerciale est nécessaire pour le permettre comme usage principal.

Since it's a use that was permitted and in compliance with the regulations of 2008, when the day care opened, it is now a legal non-conforming use. The applicant wants to rezone the property to separate the business from her personal finances. The bank suggested a rezoning to accommodate the financing. / *Puisque c'est un usage qui était permis et conforme aux règlements de 2008, quand l'usage a débuté, c'est maintenant un usage légal non conforme. La requérante veut rezoner pour séparer le commerce de ses finances personnelles. C'était la banque qui a suggéré un rezonage pour accommoder le financement.*

The lot is located at 36 Brun Street, a street that mainly consists of single-family dwellings near downtown. The day care is located in an existing house, and the applicant has approval from the Province to operate with up to 41 children. The plan submitted by the applicant shows eight parking spaces with a space reserved for persons with reduced mobility. There are also two paved walkways where children can be dropped off. Children have access to a fully fenced playground area at the back of the property. There is already a buffer zone between the two neighboring houses that consist of mature trees and there is no neighbor behind the property – it is a wooded area. The nuisances associated with this use are limited to the opening hours, which are from 7 a.m. to 5:30 p.m. Monday to Friday. Since the day care has been open for 10 years, a rezoning will not have an impact on the immediate vicinity. / *Le lot est situé au 36 rue Brun, une rue composée principalement de maisons unifamiliales à proximité du centre-ville. La garderie est localisée dans une maison existante, et la requérante a l'approbation provinciale pour accommoder 41 enfants. Le plan soumis par la requérante montre huit espaces de stationnements avec un espace à mobilité réduite. Il existe aussi deux allées pavées où les enfants peuvent être déposés. Les enfants ont accès à une cour de récréation entièrement clôturée à l'arrière de la propriété. Il existe déjà une zone tampon avec les deux maisons avoisinantes dans la forme des arbres matures et il n'y a pas de voisin en arrière, c'est un endroit boisé. Les nuisances associées à cet usage sont limitées aux heures d'ouverture, qui sont de 7h à 17h30 le lundi à vendredi. Tandis que l'usage est ouvert depuis 10 ans, un rezonage n'aura pas d'impact immédiat aux alentours.*

The house is located in an area mainly zoned R1 (Single Dwelling Residential). This is not a place suitable for any commercial use, which could lead to major consequences for the neighbors. The staff therefore recommends limiting the uses permitted in the zone to a day care, as well as the uses permitted in the R1 Zone. If the house is sold in the future, the new owner will have the option to reconvert the dwelling. / *La maison est située dans un secteur principalement zoné R1 : résidentielle unifamiliale. Ce n'est pas un endroit qui est convenable pour n'importe quel usage commercial, qui pourrait donner à des conséquences majeures pour les voisins. Le personnel recommande donc de limiter les usages permis dans la zone à une garderie, ainsi que les usages qui sont permis dans la zone R1. Si la maison est vendue dans le futur, le nouveau propriétaire aura l'option de le reconvertir en logement.*

A Commercial Zone also gives the opportunity to expand the building in order to accommodate more children in the day care. The Central Commercial Zone setbacks are less restrictive than the R1 Zone setbacks. For instance, a building may be located 3 metres from a street in the CC Zone, but this setback is set at 7.5 metres in the R1 Zone. An expansion to this building that brings it closer to the street could harm the appearance and the residential nature of the area. Therefore, staff recommends maintaining the

setbacks established in the R1 Zone for this property. / Une zone commerciale donne aussi la possibilité d'agrandir le bâtiment pour accommoder plus d'enfants dans la garderie. Les marges de retraits dans la zone commerce central sont moins restrictives que ceux dans une zone R1. Par exemple, un bâtiment peut être situé à 3 mètres d'une rue dans la zone CC, mais ce retrait est 7,5 mètres dans la zone R1. Un agrandissement à ce bâtiment qui le mène plus proche à la rue pourrait nuire le regard et le caractère résidentiel du secteur. Donc, le personnel recommande de maintenir les marges de retrait de la zone R1 sur cette propriété.

The Province is responsible for managing day cares. Annual inspections are done to ensure that there aren't any violations. The Province decides how many children can be accommodated at the day care. Childcare is essential for young families, and there are several families in the area who depend on that service. / La province est responsable à gérer les garderies. Des inspections annuelles sont faites pour assurer que les infractions n'existent pas. C'est la province qui décide le nombre d'enfants qui peuvent être accommodés à la garderie. Le service de garde est essentiel pour les jeunes familles, et il y a plusieurs familles dans le secteur qui dépend sur le service.

Legal Authority / Autorité légale

Request for views of advisory committee / Avis du comité consultatif

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, and *sur tout projet d'arrêté relativement auquel aucun avis n'a été donné auparavant;*
- (b) a change made in a proposed by-law after the advisory committee or regional service commission has given its views. / *sur tout changement apporté à un projet d'arrêté postérieurement aux avis donnés par le comité consultatif ou la commission de services régionaux.*

110(2) A by-law made under this Act by a council is not valid unless / Pour que soit valide un arrêté pris en vertu de la présente loi par un conseil, il faut tout à la fois :

- (a) the views mentioned in subsection (1) have been requested, and / *que les avis mentionnés au paragraphe (1) aient fait l'objet d'une demande;*
- (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 members of council vote in favour of making the by-law. / *que la majorité des membres du conseil se prononce en faveur de sa prise, si l'arrêté ne donne pas effet aux avis écrits du comité consultatif ou de la commission de services régionaux.*

110(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 on the by-law under subsection (1) within 30 days of the request, or within a longer period as the council may decide. / Lorsque le comité consultatif ou la

commission de services régionaux omet 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 impartir, le projet d'arrêté est réputé avoir reçu son approbation.

Recommendation / Recommandation

That the Southeast Planning Review and Adjustment Committee recommend to the Village of Cap-Pelé to APPROVE the rezoning request for the lot bearing PID 01046986 from Single Dwelling Residential Zone (R1) to Central Commercial Zone (CC) to allow an existing day care, subject to the following conditions: / Que le comité de révision de la planification Sud-Est recommande au conseil du village de Cap-Pelé d'APPROUVER la demande de rezonage sur le terrain portant le NID 01046986 de la zone R1 : résidentielle unifamiliale à la zone CC : commerce central afin de permettre une garderie existante sous réserve des conditions suivantes :

a) That the permitted uses be limited to :/ *Que les usages permis soient limités à :*

- i. A daycare / *Une garderie;*
- ii. A single unit dwelling / *Une habitation unifamiliale;*
- iii. A two unit dwelling / *Une habitation bifamiliale.*

b) That any other use is subject to a rezoning under Section 59 of the Community Planning Act; / *Que tout autre usage soit assujéti à un rezonage en vertu de l'article 59 de la Loi sur l'urbanisme;*

c) That a main building or structure cannot be implanted, erected or altered so that the building or structure is located: / *Qu'il ne peut être implanté, édifié ou modifié aucun bâtiment principal ni aucune construction principale de sorte que ce bâtiment ou cette construction se trouve à :*

- i. Less than 7.5 metres from the alignment in the other cases;/ *Moins de 7,5 mètres de l'alignement dans les autres cas;*
- ii. Less than 1.5 metres from one side boundary and less than 3 metres from the other; / *Moins de 1,5 mètre d'une des limites latérales et 3 mètres de l'autre;*
- iii. Less than 6 metres from the rear limit;/ *Moins de 6 mètres de la limite arrière;*
- iv. Notwithstanding subparagraph b) of paragraph c), the widest side yard can be reduced to 1.5 metres when a carport or garage allows vehicles to access the backyard./ *Nonobstant l'alinéa b) du paragraphe c), la plus large des cours latérales peut être réduite à 1,5 mètre lorsqu'un abri pour auto ou un garage permet aux véhicules d'accéder à la cour arrière.*

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.*