

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

Wednesday, April 25, 2018 / Le mercredi 25 avril, 2018

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Rezoning - IL to GC / Rezonage - IL à CG

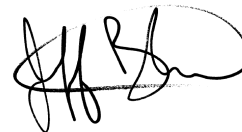
File Number/ Numéro du fichier : 18-208

From / De :



Kirk Brewer
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau
Development Officer / Agent d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

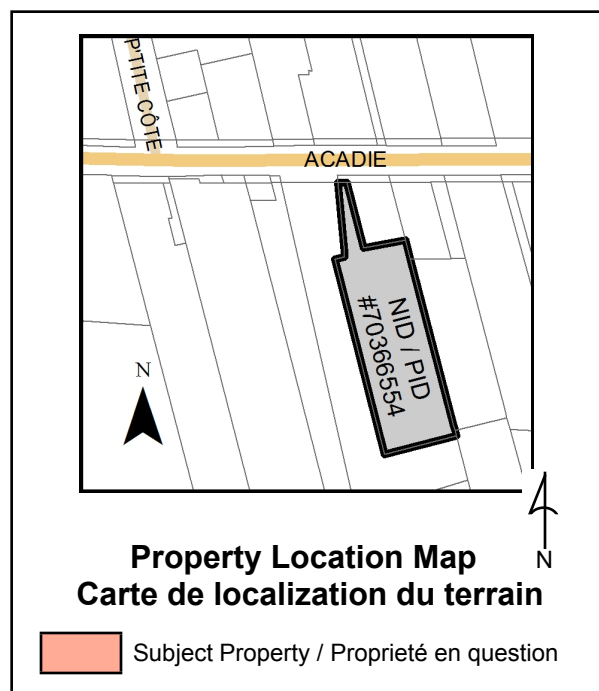
same

Landowner / Propriétaire :

Gilles Landry

Proposal /

To permit the sale of cars, trailers, marine equipment, recreational vehicles and construction materials / *Permettre un terrain de vente d'automobiles, de roulettes, d'équipements marins, de véhicules récréatifs ou de matériaux de construction.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70366554

Lot Size / Grandeur du lot: ~2 acres

Location / Endroit :

2293 chemin Acadie, Village de Cap-Pelé/ Village of Cap-Pelé

Current Use / Usage présent :

Mill / *Moulin*

Zoning / Zonage :

IL

Future Land Use / Usage futur :

N/A

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Residential, general commercial, vacant, resource development / *Résidentiel, commerce général, vacant, développement des ressources*

Municipal Servicing / Services municipaux:

Public sewer / *Égouts publics*

Access-Egress / Accès-Sortie :

chemin Acadie Road

Policies / Politiques

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(2) It is proposed to recommend that a site plan is created to optimize the use of land, while creating an enjoyable and efficient framework, before a development inside commercial sectors is authorized. / *Il est proposé de recommander qu'un plan de site soit conçu pour optimiser l'usage des terrains, tout en créant un cadre agréable et efficace, avant que ne soit autorisé un aménagement à l'intérieur des secteurs 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.*

2.4(8) It is proposed to allocate enough land in different sizes on the future land use map to meet the wide-range commercial development needs. / *Il est proposé d'affecter suffisamment de terrains de diverses grandeurs sur la carte d'utilisation future du sol, de manière à répondre à une demande diverse en matière d'aménagement commercial.*

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

The proposed use is permitted in the General Commercial zone / *L'usage proposé est permis dans la zone commerce générale.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff discussed the proposal with planners and development officers / *Le personnel a consulté parmi les urbanistes et agents d'aménagement.*

Comments were requested from the Cap-Pelé Fire Department / *Les commentaires ont été sollicités du service d'incendie de Cap-Pelé.*

Discussion

The site in question is currently zoned Industrial to reflect the existing mill on the property. There are currently no restrictions placed on the property. The applicant initially proposed to add vehicle sales as a permitted use within the industrial zone in order to allow him to diversify the use of the property without making the mill nonconforming. / *Le site en question est présentement une zone Industrielle afin de refléter le moulin existant sur la propriété. Il y a présentement aucune restriction placée sur la propriété. Le requérant a initialement proposé d'ajouter la vente de véhicules comme usage permis dans la zone Industrielle afin de lui permettre de diversifier l'usage de la propriété sans rendre le moulin non conforme.*

That request was presented to the Committee with a positive recommendation from staff, which the Committee accepted. At the public hearing held March 12, 2018, Cap-Pelé village council expressed concerns about permitting vehicle sales without conditions on all Industrial-zoned properties. Council voted to restart the process in order to treat the request as a site-specific rezoning. / *La demande fut présentée au Comité avec une recommandation positive de la part du personnel, laquelle fut acceptée par le Comité. À l'audience publique tenue le 12 mars 2018, le Conseil du Village de Cap-Pelé a exprimé des préoccupations concernant la permission de vente de véhicules sans des conditions sur toutes les propriétés zone Industrielle. Le Conseil a voté de recommencer le processus afin de traiter la demande en tant que rezonage d'un site spécifique.*

As the existing zoning permits a range of Industrial uses as-of-right, staff is of the opinion that vehicle sales is a less intensive use that should have a minimal impact on neighbouring properties. There is no foreseen nuisance related to this use regarding noise or odours. The proposed use should not create a significant increase in traffic. The property shares an access with two neighbouring properties so no building or structure should be permitted that would restrict access to these lots. / *Alors que le zonage existant permet une variété d'usages Industrielles, le personnel est de l'avis que la vente de véhicules est un usage moins intensif qui devrait avoir un impact minime sur les propriétés avoisinantes. Il n'y a pas de nuisance envisagée reliée à cet usage concernant le bruit et les odeurs. L'usage proposé ne devrait pas créer une augmentation significative de circulation. La propriété partage une entrée avec deux propriétés avoisinantes, alors aucune édifice ou structure ne devrait être permise qui empêcherait l'accès à ces lots.*

Legal Authority / Autorité légale

Section 110 (1) of the Community Planning Act (2018): / *Article 110(1) du Loi sur l'urbanisme (2018):*

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.*

Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee RECOMMEND that Cap-Pelé municipal council adopt Amending By-law A-005-19Z to rezone the property bearing PID 70366554 to the General Commercial zone with the following conditions: / *Les employés recommandent respectueusement que le Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est RECOMMANDE au Conseil municipal de Cap-Pelé d'adopter de modifier l'Arrêté A-005-19Z pour rezoner la propriété portant le NID 70366554 à une zone Commerciale générale avec les conditions suivantes :*

a) that the commercial use be limited to the sale of cars, trailers, marine equipment, recreational vehicles and construction materials; / *que l'usage commercial soit limité à la vente d'autos, de remorques, d'équipements marins, de véhicules de plaisance et de matériaux de constructions;*

b) that no building or structure shall be placed in such a way as to restrict access to the adjacent properties bearing PIDs 70611181 and 70366547; and / *qu'aucune édifice ou structure peut être placée de façon à restreindre l'accès aux propriétés avoisinantes portant le NID 70611181 et 70366547; et*

c) that any lighting associated with the commercial operation be directed in a way as to divert the light away from streets, adjacent lots and buildings. / *que tout lumière associée à l'opération commerciale soit dirigée de façon à ce qu'elle pointe au loin des rues, ainsi que des lots et bâtiments avoisinants.*

Note: This report was written in english 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 anglais et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues, la langue dans laquelle le rapport a été rédigé a préséance.*