

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

Wednesday, March 24, 2021 / Le mercredi 24 mars, 2021

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Rezoning from RR to GC

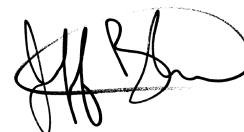
File Number/ Numéro du fichier : 21-103

From / De :



Joshua Adams
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par



Jeff Boudreau
Development Officer / Agent d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

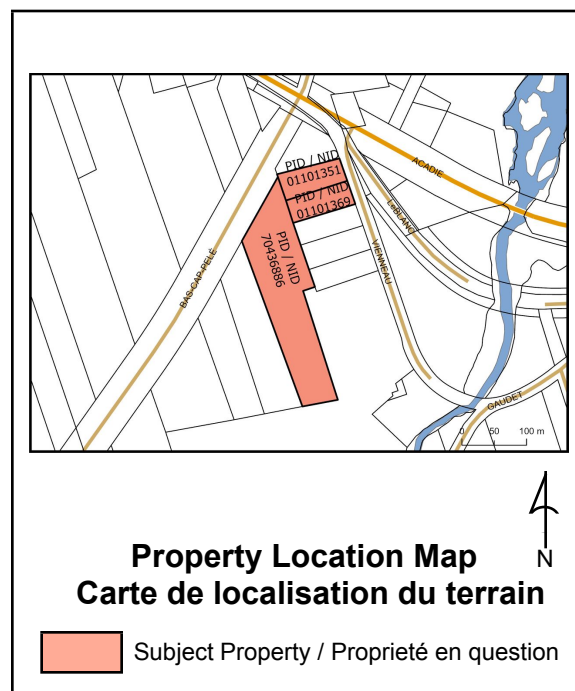
Christine Duguay

Landowner / Propriétaire :

Alfred Cormier, Ernest Landry

Proposal / Demande :

Rezoning from Rural Residential to General Commercial to allow a service station and associated retail and restaurant / *Changement de zonage (de résidentiel à rural) afin de permettre l'aménagement d'une station-service avec commerces de détail et restaurants.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 01101351, 01101369, 70436886

Lot Size / Grandeur du lot: 4047 sqm, 3642 sqm, 2.2 hectares

Location / Endroit :

12 rue Vienneau, Village de Cap-Pelé/ Village of Cap-Pelé

Current Use / Usage présent :

Residential, Vacant

Zoning / Zonage :

RR / I

Future Land Use / Usage futur :

N/A

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

General Commercial, Rural Residential, Light Industrial, Resource Development

Municipal Servicing / Services municipaux:

Sewer

Access-Egress / Accès-Sortie :

rue Vienneau

Policies / Politiques

4.1 PRINCIPLES RELATING TO COMMERCIAL USES / LES PRINCIPES LIÉS AUX USAGES COMMERCIAUX

4.1(1) It is the policy of Council to encourage all projects based on economic development of the trade, industry and tourism sectors, while ensuring that they do not adversely affect residents' quality of life. / *Le Conseil a pour principe d'encourager la réalisation de tous les projets fondés sur le développement économique des secteurs du commerce, de l'industrie et du tourisme, tout en s'assurant qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité de vie des résidents.*

4.1(2) It is the policy of Council to encourage the continued expansion of commercial development in the Village, particularly in the downtown area and along Acadia Road. To reduce the impact of rezoning on neighbouring residential properties, Council will consider the following factors: / *Le Conseil a pour principe d'encourager la croissance continue d'aménagements commerciaux dans le Village, surtout dans le centre-ville et le long du chemin Acadie. Afin de réduire l'impact d'un rezonage sur les propriétés résidentielles avoisinantes, le Conseil examinera les points suivants :*

- a)** access to off-street parking and the design of the parking lot; / *l'accès au stationnement hors rue et la conception du terrain de stationnement;*
- b)** traffic generation; / *la génération de trafic;*
- c)** noise; / *le bruit;*
- d)** site drainage; / *le drainage du site;*
- e)** landscaping and buffer zones between residential uses; and / *l'aménagement paysager et les zones tampons entre les usages résidentiels; et*
- f)** any other aspect deemed necessary by Council. / *tout autre aspect jugé nécessaire par le Conseil.*

4.2 PROPOSALS RELATING TO COMMERCIAL USES / LES PROPOSITIONS LIÉES AUX

USAGES COMMERCIAUX

4.2(1) It is proposed that individual or communal parking lots be permitted, provided they do not cause a nuisance to nearby residential properties. / *Il est proposé d'autoriser les parcs de stationnement individuel ou commun, pourvu qu'ils n'occasionnent pas de nuisances sur les biens résidentiels avoisinants.*

4.2(2) It is proposed that mechanisms be established to maintain a functional and aesthetically pleasing living environment in this area. / *Il est proposé que des mécanismes soient établis pour assurer à ce secteur un cadre de vie fonctionnelle et esthétiquement agréable.*

4.2(3) It is proposed to provide a visual barrier between new commercial and residential uses. / *Il est proposé d'assurer un écran visuel entre les nouveaux usages commerciaux et résidentiels.*

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

29.0 GC ZONE: GENERAL COMMERCIAL / ZONE CG : COMMERCE GÉNÉRAL PERMITTED USES / USAGES PERMIS

29.1 Land, buildings or constructions may only be used for the purposes: / *Les terrains, les bâtiments ou les constructions ne peuvent servir qu'aux fins :*

- a)** one or more of the following uses / *d'un ou de plusieurs des usages principaux suivants :*
- i)** the sale or rental of vehicles; / *la vente ou location de véhicules;*
- ii)** a greenhouse or garden centre; / *une serre ou un centre de jardinage;*
- iii)** a motel, hotel or bed and breakfast; / *un motel, un hôtel ou un gîte du passant;*
- iv)** a campground subject to section 59 of the Act; / *un terrain de camping, sous réserve de l'article 59 de la Loi;*
- v)** a park of mini homes subject to section 59 of the Act; / *un parc de mini maisons, sous réserve de l'article 59 de la Loi;*
- vi)** a restaurant or a take-out restaurant / *un restaurant ou un restaurant traiteur;*
- vii)** a tavern or brewery; / *une taverne ou une brasserie;*
- viii)** a retail establishment; / *un établissement de vente au détail;*
- ix)** a personal service shop / *un établissement de services personnels;*
- x)** a service station, automobile repair shop, gas bar, or propane distribution station; / *une station de service, un atelier de réparation d'automobile, un poste d'essence, ou un poste distribution de propane;*
- xi)** a repair shop / *un atelier de réparation;*
- xii)** an office or office building; / *un bureau ou un immeuble à bureaux;*
- xiii)** a special care facility / *un établissement de soins spéciaux;*
- xiv)** a veterinary service / *un service vétérinaire;*
- xv)** a cultural entertainment facility / *une installation de divertissement culturel;*
- xvi)** a single-family, two-family, or multi-family dwelling / *une habitation unifamiliale, bifamiliale ou multifamiliale;*
- xvii)** a semi-detached dwelling / *une habitation jumelée;*
- xviii)** boarding or rooming house; and / *une pension ou un garni; et*
- xix)** a collective service. / *un service collectif.*

48.0 PRIVATE DRIVEWAYS / ENTRÉES PRIVÉES

48.1 The maximum width of a driveway for motor vehicles shall be / *La largeur maximale d'une voie d'accès pour automobile est*

a) 8 metres for a property having a residential use; or / *8 mètres pour une propriété ayant un usage résidentiel; ou,*

b) 10 metres for all other properties. / *10 mètres pour toutes autres propriétés.*

48.2 No driveway shall be permitted within 15 metres of an intersection. / *Aucune entrée ne sera permise à moins de 15 mètres d'une intersection.*

48.3 Driveways shall be separated by a distance of at least 10 metres. / *Les entrées doivent être séparées par une distance d'au moins 10 mètres.*

48.4 Two driveways shall be permitted for each property. / *Deux entrées sont permises pour chaque propriété.*

57.0 LANDSCAPING / AMÉNAGEMENT PAYSAGER

57.1 Subject to the provisions of this Article, the owner of a lot shall, / *Sous réserve des dispositions du présent article, le propriétaire d'un lot doit :*

b) for a commercial lot, / *Pour un lot commercial :*

i) landscape any part of the lot other than driveways and parking areas; and / *paysager toute partie du lot autre que les entrées et les aires de stationnement; et*

ii) where a commercial-use lot abuts a residential zone, such lot may be developed for a commercial use only if a screen composed of trees, shrubs, earthen embankments, hedges, fences or a combination of these devices is erected and maintained along the boundaries of the residential use or zone and the proposed commercial use. / *lorsqu'un lot à usage commercial est adossé à une zone résidentielle, ce lot ne peut être aménagé aux fins d'un usage commercial que si un écran agrémenté d'arbres, d'arbustes, une levée de terre, une haie, une clôture ou une combinaison de ces dispositifs est aménagé et entretenu le long des limites de l'usage ou de la zone résidentielle et de l'usage commercial proposé.*

57.2 The landscaping referred to in subsection 57.1 shall be completed no later than one (1) year after construction of the main building or structure is substantially completed. / *L'aménagement paysager mentionner au paragraphe 57.1 doit être terminé au plus tard un (1) an après que la construction du bâtiment principal ou de la construction principale soit substantiellement terminée*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff consulted internally as well as with the Village, the Fire Chief, the Department of Transportation and Infrastructure, and the Department of Environment. / *Le personnel a discuté de cette demande à l'interne, puis avec le Village, le chef du Service des incendies, le ministère des Transports et de l'Infrastructure et le ministère de l'Environnement.*

A public hearing is scheduled for April 12, 2021. / *Une audience publique est prévue pour le 12 avril 2021.*

Discussion

The request is to rezone two properties from Rural Residential to General Commercial and one property from Industrial to General Commercial to accommodate a new service station with associated retail and restaurant. The project also consists of a third property that is already zoned General Commercial and owned by the applicant. There are two existing dwellings on the properties, these would eventually be removed to make way for the project if it is approved by Council. / *La demande vise un changement de zonage, de résidentiel rural à commercial général dans le cas de deux propriétés, et de zonage industriel à commercial général dans le cas d'une propriété, afin de permettre la construction d'une nouvelle station-service avec commerces de détail et restaurants associés. Le projet vise également une troisième propriété qui est déjà zonée commercial général et qui appartient au demandeur. Il y a actuellement deux logements sur les propriétés en question et ces logements seraient éventuellement détruits pour faire place au projet advenant l'approbation par le Conseil.*

The applicant is the owner of Cap-Pelé Esso and the intent of this application is to relocate the existing business to a more central location. The proposed site, at the intersection of Acadie Road and Route 950, is a major commercial intersection with other established highway commercial uses (Tim Hortons & Irving). There is also industrial zoning established adjacent to these properties further along Route 950, and residential properties further along Vienneau Street. / *L'auteur de la demande est propriétaire de la station-service Esso de Cap-Pelé et il aimerait relocaliser l'entreprise existante à un endroit plus central. L'emplacement proposé, à l'intersection du chemin Acadie et de la route 950, est une intersection commerciale majeure où l'on retrouve déjà des commerces (Tim Hortons et Irving). Il existe également un zonage industriel établi à côté de ces propriétés plus loin le long de la route 950, ainsi que des propriétés résidentielles plus loin le long de la rue Vienneau.*

Staff rely on the Cap-Pelé Rural Plan when evaluating rezoning applications, which contains policies and proposals that provide an overall vision for the future development in the village as well as zoning provisions that dictate the standards for property development. The Rural Plan is used to assess whether the proposed development meets the overall intent as adopted by Council. / *Le personnel s'appuie sur le Plan rural de Cap-Pelé pour évaluer les demandes de changement de zonage. Ce plan fait état de politiques et de propositions offrant une vision globale du développement futur du village, ainsi que des dispositions en matière de zonage qui dictent les normes en matière de développement immobilier. Le plan rural est utilisé pour déterminer si le développement proposé respecte l'intention générale du Conseil.*

The policies and proposals describe Acadie Road as an area where commercial uses should be encouraged, and staff feel that the proposed site is appropriate for a commercial use. There are several standards established in the policies of the rural plan that are further used to evaluate the project: / *Les politiques et propositions décrivent le chemin Acadie comme une zone où les utilisations commerciales devraient être encouragées, et le personnel estime que le site proposé est approprié pour une utilisation commerciale. Les politiques du plan rural prévoient plusieurs normes et celles-ci sont utilisées pour évaluer le projet :*

Access to the parking lot and parking standards / Accès au stationnement et normes de stationnement

The applicant was originally seeking to have access to the site directly from Route 950. However, this section of Route 950 is under the jurisdiction of the Department of Transportation and Infrastructure and is classified as a Level 3 controlled access highway. After consulting with DTI on the file, they confirmed that no access would be permitted from Route 950. *L'auteur de la demande voulait initialement que l'accès au site soit possible directement à partir de la route 950. Or, cette section de la route 950 est sous la juridiction du ministère des Transports et de l'Infrastructure (MTI) et elle est classée comme une route à accès contrôlé de niveau 3. Après avoir consulté le MTI relativement au dossier, on nous a confirmé qu'aucun accès ne serait autorisé à partir de la route 950.*

An updated site plan has since been received showing a future public road connecting from Route 950 to Vienneau Street. While private accesses are not allowed off of controlled access highways, new public roads generally are. The plan has been sent to the Department of Transportation for comments. For the road to be developed, a subdivision plan must be submitted, and ultimately Council will determine whether or not to assent to the location of the proposed street. */ Un plan de site actualisé a été soumis depuis et il indique une future voie publique reliant la route 950 à la rue Vienneau. Les accès privés ne sont pas autorisés dans le cas des autoroutes à accès contrôlé, mais ils le sont généralement dans le cas des nouvelles routes publiques. Le plan a été soumis au ministère des Transports. Or, un plan de lotissement doit être soumis avant que la route puisse être aménagée et le Conseil déterminera par la suite s'il convient ou non d'approuver l'emplacement de la rue proposée.*

The property also has frontage on Vienneau Street which can be used for access to the site. Section 48 of the Cap-Pelé Rural Plan provides the standards for access to properties. This includes that no property shall have more than two accesses and that no access shall be located within 15 meters of an intersection. The proposal currently includes accesses within 15 meters of the Vienneau Street and Leblanc Street intersection. The Village has asked that a certified engineer approve the location of the accesses as it relates to public safety prior to issuing any building permits. There will be additional variances required to accommodate the location and number of accesses, as the plan is still in a preliminary planning phase, it is preferred to treat the variances for the accesses separately during the building permit application phase if the project is approved. */ La propriété a également une façade sur la rue Vienneau, qui peut être utilisée pour accéder au site. L'article 48 du plan rural de Cap-Pelé prévoit les normes d'accès aux propriétés. Ainsi, aucune propriété ne doit avoir plus de deux accès et aucun accès ne doit être situé à moins de 15 mètres d'une intersection. Le plan proposé prévoit actuellement des accès à moins de 15 mètres de l'intersection des rues Vienneau et Leblanc. Le village a demandé qu'un ingénieur agréé approuve l'emplacement des accès pour des raisons de sécurité publique avant de délivrer tout permis de construire. Des dérogations supplémentaires seront nécessaires pour permettre la construction et le nombre d'accès prévus. Étant donné que le plan est encore au stade de planification préliminaire, il est préférable de traiter séparément les dérogations concernant les accès au moment de la demande de permis de construire si le projet est approuvé.*

The final total required amount of parking will be based on the type and size of uses that will be located on the property. As this is still a concept plan that may be subject to change, the applicant will need to meet

the parking standards in the Rural Plan prior to receiving a building permit. The proposed parking lot is positioned in a way to minimise disturbance to neighbouring residential uses, with the proposed buildings acting as a physical barrier. / *La quantité définitive de places de stationnement requises sera établie en fonction du type d'utilisation et de la taille des places de stationnement qui seront situées sur la propriété. Comme il s'agit encore d'un plan conceptuel susceptible d'être modifié, le demandeur devra satisfaire aux normes de stationnement du plan rural avant d'obtenir un permis de construire. L'emplacement proposé pour le stationnement vise à minimiser la perturbation des usages résidentiels voisins, les bâtiments proposés faisant office de barrière physique.*

Traffic Generation / Impact sur la circulation

The Village was asked to provide their comments as to whether a traffic study would be required for the project. It was confirmed that a traffic study would not be required, as this intersection was subject to evaluation in a recent traffic study completed for a proposed campground. The Village is satisfied that the roads can accommodate the increased traffic demand. / *Le Village a été invité à faire part de ses commentaires quant à la nécessité d'une éventuelle étude de l'impact sur la circulation. Il semble qu'une telle étude ne soit pas nécessaire étant donné que ce carrefour a fait l'objet d'une évaluation lors d'une étude d'impact sur la circulation réalisée dans le cadre d'un projet de camping. Le Village est convaincu que les routes peuvent répondre à la demande accrue en matière de circulation.*

Noise / Bruit

The primary source of noise from service stations is from traffic entering and exiting the site. The site is designed with the majority of parking and internal driveways abutting Route 950 and Acadie Road, with the building placement acting as a buffer to existing neighbouring residential uses. Staff do not feel that additional noise abatement measures are required, but Council may impose additional conditions for fencing that may aid in noise abatement. / *La principale source de bruit des stations-service est le trafic entrant et sortant. Or, le site est conçu de manière à ce que la majorité des stationnements et des allées internes soient contigus à la route 950 et au chemin Acadie, l'emplacement du bâtiment servant de tampon aux utilisations résidentielles voisines existantes. Le personnel ne pense pas que des mesures supplémentaires de réduction du bruit soient nécessaires, mais le Conseil pourrait imposer des conditions supplémentaires sous forme d'écrans antibruit pour contribuer à la réduction du bruit.*

Site Drainage / Drainage du site

With the increase in impervious surface, the Village has asked for an engineer drainage plan for the project. This will need to be submitted to the Village for approval prior to issuing a building permit. In addition, an as-built drainage plan will be required to ensure the final grading of the site reflects the approved drainage plan. This will ensure there will be no negative impact of water runoff onto neighbouring properties. / *Compte tenu de l'augmentation de la surface imperméable, le Village a demandé un plan de drainage établi par un ingénieur. Ce plan devra être soumis à l'approbation du Village avant la délivrance d'un permis de construire. En outre, un plan de drainage d'après exécution sera nécessaire pour garantir que le nivellement final du site reflète le plan de drainage approuvé. Cela permettra de s'assurer qu'il n'y aura pas d'impact négatif sous forme de ruissellement des eaux sur les propriétés voisines.*

Landscaping and buffer zones between residential uses / Aménagement paysager et zones tampons

entre les utilisations résidentielles

Section 57 of the Rural Plan contains the standards for landscaping and buffering of commercial properties when it abuts an existing residential property. The provisions include screening requirements consisting of trees, shrubs, a berm, a fence or similar features to achieve the desired buffer. The screening requirements need to be fully described and implemented at the building permit application stage, but Council can impose specific conditions to respond to public concerns during the rezoning process. / *L'article 57 du plan rural fait état des normes applicables en ce qui concerne l'aménagement paysager et le bruit dans le cas de propriétés commerciales adjacentes à une propriété résidentielle existante. Ces normes prévoient notamment l'aménagement d'un écran composé d'arbres, d'arbustes, d'une berme, d'une clôture ou d'autres éléments similaires pour obtenir la zone tampon souhaitée. Les exigences à cet effet doivent être décrites et mises en œuvre au stade de la demande de permis de construire, mais le Conseil peut imposer des conditions spécifiques pour apaiser les préoccupations des citoyens pendant le processus de changement de zonage.*

Water usage and servicing / *Utilisation de l'eau et approvisionnement en eau*

The site has access to municipal sewer, but there is no public water distribution system in the Village. The Department of Environment was contacted for comments on the amount of water that will be used on site. During their review, it was determined that there was not yet enough information (i.e. pumping capacity of the well, anticipated water usage) to make a determination as to whether additional studies will be required prior to approval. This is due to the proposal still being largely in a concept stage, where the uses on the property may change which would affect water requirements. Staff are therefore recommending a condition, in consultation with the Department of Environment, that an exemption to an Environmental Impact Assessment be received prior to issuing a building permit. However, if an EIA is required, the certificate of determination shall be received prior to issuing a building permit. This consultation will take place if the project is approved and once more detail plans are developed. / *Le site a accès aux égouts municipaux, mais il n'y a pas de réseau public d'approvisionnement en eau dans le village. Le ministère de l'Environnement a été contacté pour obtenir des commentaires sur la quantité d'eau qui sera utilisée sur le site. Au cours de son examen, il a conclu qu'il n'y avait pas encore assez d'information (c'est-à-dire la capacité de pompage du puits, l'utilisation prévue de l'eau) pour déterminer si des études supplémentaires seront nécessaires avant l'approbation. Cela est dû au fait que la proposition est encore en grande partie au stade du concept, et que les utilisations sur la propriété pourraient changer, ce qui aurait une incidence sur les besoins en eau. Le personnel recommande donc une condition, en consultation avec le ministère de l'Environnement, selon laquelle une exemption devra être obtenue relativement à une étude d'impact environnemental avant la délivrance d'un permis de construire. Si, toutefois, une telle étude s'avérait nécessaire, le certificat de détermination devra être reçu avant la délivrance d'un permis de construire. Cette consultation aura lieu si le projet est approuvé et une fois que des plans plus détaillés auront été élaborés.*

Petroleum Storage / *Stockage du pétrole*

Approval and conditions for petroleum storage sites comes from the Department of Environment. Staff are recommending that the applicant receive this approval prior to issuing a building permit for the service station. / *L'approbation et les conditions à respecter dans le cas des sites de stockage de pétrole relèvent du ministère de l'Environnement. Le personnel recommande que l'auteur de la demande obtienne une approbation auprès de ce ministère avant de délivrer un permis de construire pour la station-service.*

Fire Prevention / Prévention des incendies

The Village's Fire Chief was also contacted and had no concerns with the proposal. It is regular procedure for the development officer to contact the Fire Chief and Office of the Fire Marshall before issuing a building permit for a commercial use. The development will need to follow all applicable comments and regulations as it related to fire prevention. / *Le chef du Service des incendies du village a également été contacté et il n'a eu aucune inquiétude quant à la proposition. La procédure habituelle veut que l'agent de développement contacte le chef du Service des incendies et le bureau du commissaire aux incendies avant de délivrer un permis de construire pour un usage commercial. Le développement devra tenir compte de tous les commentaires et règlements applicables en matière de prévention des incendies.*

Legal Authority / Autorité légale**Community Planning Act 2017, c.19 / Loi sur l'urbanisme 2017, ch.19**

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, / *sur tout projet d'arrêté relativement auquel aucun avis n'a été donné auparavant;*

Recommendation / Recommandation

Staff recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee recommends to the Village of Cap-Pelé Council to approve the rezoning request by Christine Duguay, on behalf of Alfred Cormier and Ernest Landry, to rezone the properties located along Vienneau Road and bearing PIDs 01101351, 01101369 & 70436886 from Rural Residential and Industrial to General Commercial to accommodate a service station, as described in draft by-law No. A-005-21Z, because the request meets in the intent of the Cap-Pelé Rural Plan, subject to the following conditions: / *Le personnel recommande que le Comité de révision et d'ajustement de l'aménagement du Sud-Est recommande au Conseil du village de Cap-Pelé d'approuver la demande de changement de zonage présentée par Christine Duguay, au nom d'Alfred Cormier et d'Ernest Landry, en ce qui concerne les propriétés situées le long du chemin Vienneau (NID 01101351, 01101369 et 70 436 886), de résidentiel rural/industriel à commercial général pour y installer la station-service décrite dans l'ébauche d'arrêté de zonage A-005-21Z puisque la demande connexe respecte l'intention du Plan rural de Cap-Pelé, sous réserve des conditions suivantes :*

a) That the property be developed in general conformity with the site plan attached in Schedule A-21ZD/ *Que la propriété soit développée en conformité générale avec le plan de site ci-joint en Annexe A-21ZD;*

- b)** That prior to the issuance of a building and/or development permit, a drainage plan prepared by a licenced engineer be approved by the Village of Cap-Pelé / *Qu'avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement, un plan de drainage préparé par un ingénieur certifié soit approuvé par le Village de Cap-Pelé;*
- c)** That a final as-built drainage plan prepared by a licenced engineer be submitted and approved by the Village of Cap-Pelé prior to closing the building permit file / *Qu'un plan de drainage final « as-built » préparé par un ingénieur certifié soit soumis au Village de Cap-Pelé et approuvé par ce dernier avant qu'on ferme le dossier du permis de construction;*
- d)** That prior to the issuance of a building and/or development permit, a confirmation be received by the Department of Environment that no environmental impact study is required for the project. However, if an environmental impact study is required, a copy of the certificate of determination shall be provided to the Southeast Regional Service Commission prior to the issuing of a building and/or development permit / *Qu'avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement, une confirmation soit soumise par le ministère de l'Environnement qu'aucune étude d'impact sur l'environnement ne soit requis pour le projet. Toutefois, si une étude d'impact sur l'environnement est requise, une copie du certificat de détermination doit être fournie à la Commission de services régionaux Sud-Est avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement;*
- e)** That prior to the issuance of a building and/or development permit, a copy of the provincial approval for petroleum storage be provided / *Qu'avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement, une copie de l'approbation provinciale pour l'installation de stockage des produits de pétroliers soit soumise;*
- f)** That prior to the issuance of a building and/or development permit, an approval from a licenced engineer be submitted that confirms that the location of the accesses are secure / *Qu'avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement, une approbation soit reçue d'un ingénieur certifié qui confirme que la localisation des accès sont sécuritaires;*
- g)** That nothing will restrict the property owner from applying for a variance under section 55 of the Community Planning Act for zoning provisions that are not covered under the scope of this By-law / *Que rien ne va empêcher le propriétaire à faire une demande dérogation sous l'article 55 de la Loi sur l'urbanisme pour des dispositions de zonage qui ne sont pas adressées dans cet arrêté.*

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.

ARRÊTÉ MUNICIPAL N° A-005-21Z

Un arrêté modifiant l'arrêté municipal N° A-005 du Village de Cap-Pelé

ATTENDU QUE le Conseil du Village de Cap-Pelé a déterminé qu'il est dans l'intérêt public de modifier l'arrêté pour les fins suivantes:

- Rezoner les terrains identifiés par les NID 01101351 et 01101369 situés au 12 & 18 rue Vienneau de la zone résidentielle rurale (RR) à la zone commerce générale (CG) et de rezoner le terrain identifié par le NID 70436886 et situé sur le chemin 950 de la zone industrie légère (IL) à la zone commerce générale (CG) afin de permettre une station de service.

PAR CONSÉQUENT, le Conseil municipal de Cap-Pelé, en vertu des pouvoirs conférés par l'article 59 de la *Loi sur l'urbanisme* de la province du Nouveau-Brunswick, adopte ce qui suit :

- I. L'article (2) de la Partie A de l'arrêté municipal N° A-005 est supprimé et remplacé par un nouvel article qui se lit comme suit :

Le secteur de terrain indiqué sur la carte à l'Annexe A est désigné aux fins d'adoption d'un plan rural et comprend les secteurs auxquels le présent arrêté s'applique. L'annexe « A » intitulé « Carte de zonage de Cap-Pelé », datée du 19 mars 2019, est modifiée par la présente annexe intitulé « Annexe A-21Z » et datée du 28 janvier 2021.

- II. Tout aménagement dans la superficie identifiée en Annexe « A-21Z » doit répondre aux exigences établies en Annexe « A-21ZC ».

- III. Le présent arrêté entre en vigueur à la date de son adoption définitive.

PREMIÈRE LECTURE (par son titre) le _____^e jour du mois de _____ 2021.

DEUXIÈME LECTURE (par son titre) le _____^e jour du mois de _____ 2021.

LECTURE INTÉGRALE le _____^e jour du mois de _____ 2021.

TROISIÈME LECTURE (par son titre) le _____^e jour du mois de _____ 2021.
et ADOPTION

M. Serge Léger, maire

M. Stéphane Dallaire, Greffier/Secrétaire municipal

Annexe A-21Z / Schedule A-21Z


Cap-Pelé

ZONING MAP / CARTE DE ZONAGE

Date: 2/11/2021



Legend

-  Rezone from IL Light Industrial and RR Rural Residential to CG General Commercial to permit a service station
- rezoner de la zone IL industries légères et la zone RR résidentielle rurale à la zone CG commerce générale afin de permettre une station de service



0 100 200 m

RÉSOLUTION DU CONSEIL ÉTABLIE
EN VERTU DE L'ARTICLE 59
DE LA LOI SUR L'URBANISME

Proposée par : _____

Appuyée par : _____

CONSIDÉRANT QUE Christine Duguay a fait une demande de modification de zonage aux terrains identifiés par les NID 01101351 et 01101369 situés au 12 & 18 rue Vienneau de la zone résidentielle rurale (RR) à la zone commerce générale (CG) et de rezoner le terrain identifié par le NID 70436886 et situé sur le chemin 950 de la zone industrie légère (IL) à la zone commerce générale (CG) afin de permettre une station de service.

ET CONSIDÉRANT QUE le Conseil municipal a approuvé cette demande sujette à des conditions,

QU'IL EST RÉSOLU QUE

1. Nonobstant de toutes autres dispositions au contraire, le terrain, les bâtiments et les constructions à l'Annexe « A-21Z » sont soumis aux conditions suivantes :
 - a) Que la propriété soit développée en conformité générale avec le plan de site ci-joint en Annexe A-21ZD;
 - b) Qu'avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement, un plan de drainage préparé par un ingénieur certifié soit approuvé par le Village de Cap-Pelé;
 - c) Qu'un plan de drainage final « as-built » préparé par un ingénieur certifié soit soumis au Village de Cap-Pelé et approuvé par ce dernier avant qu'on ferme le dossier du permis de construction;
 - d) Qu'avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement, une confirmation soit soumise par le ministère de l'Environnement qu'aucune étude d'impact sur l'environnement ne soit requis pour le projet. Toutefois, si une étude d'impact sur l'environnement est requise, une copie du certificat de détermination doit être fournie à la Commission de services régionaux Sud-Est avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement;
 - e) Qu'avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement, une copie de l'approbation provinciale pour l'installation de stockage des produits de pétroliers soit soumise;
 - f) Qu'avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement, une approbation soit reçue d'un ingénieur certifié qui confirme que la localisation des accès sont sécuritaires;
 - g) Que rien ne va empêcher le propriétaire à faire une demande dérogation sous l'article 55 de la Loi sur l'urbanisme pour des dispositions de zonage qui ne sont pas adressées dans cet arrêté.

2. Sous réserve des conditions énumérées à l'article 1 de la présente résolution, les dispositions prévues à la zone CG Commerce générale de l'arrêté du plan rural du Village de Cap-Pelé s'appliquent *mutatis mutandis*.

Village de Cap-Pelé

(Secrétaire-greffier)

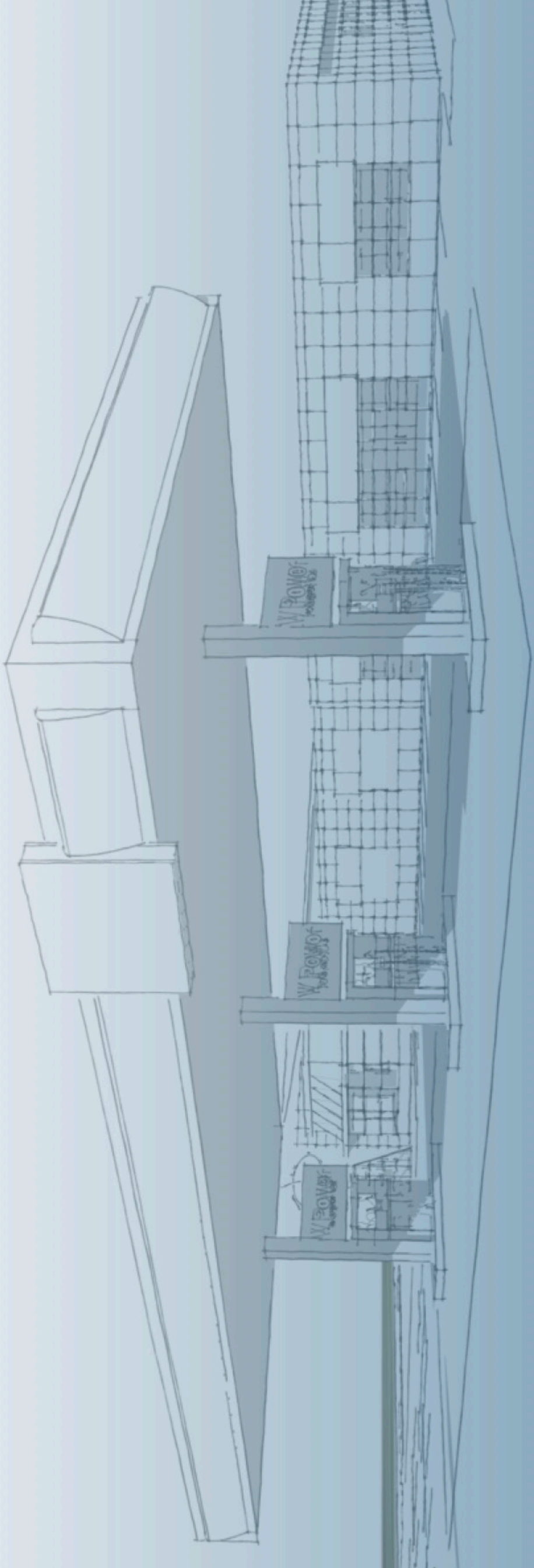
Christine Duguay

(Requérant)

ÉBAUCHE

ANNEXE 21ZD

18 FEBRUARY 2021



SERVICE CENTRE CONCEPT

CAP PELE INTERSECTION CONCEPT MASTER PLAN



1.08 acres

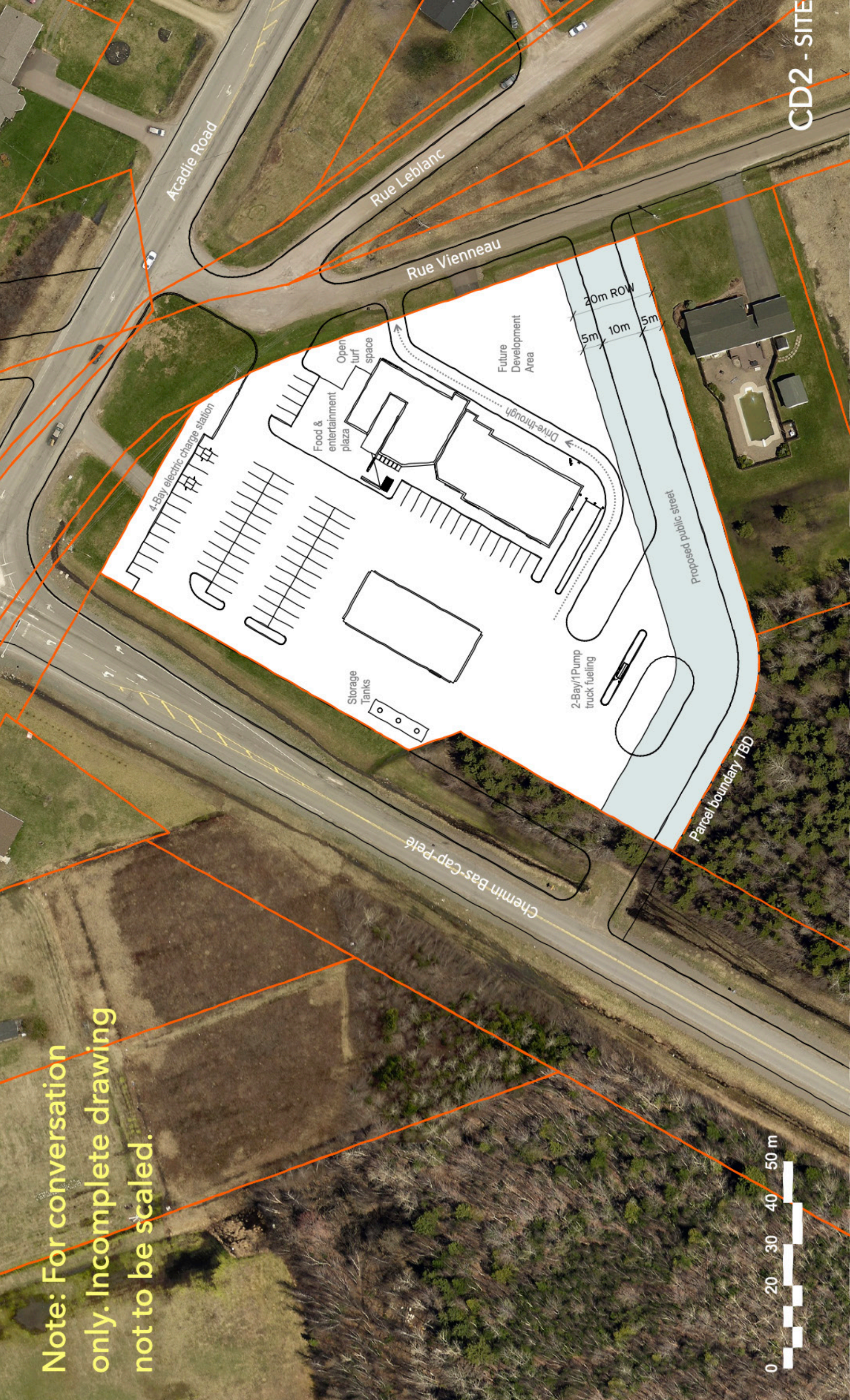
0.98 acres

0.92 acres

CD1 - DEVELOPMENT LANDBASE



Note: For conversation only. Incomplete drawing not to be scaled.



CD2 - SITE

