

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

Wednesday, September 28, 2022 / Le mercredi 28 septembre, 2022

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Rezoning de la zone Industries légères a la zone Résidentielle / *Rezoning from Light*

File Number/ Numéro du fichier : 22-1549

From / De :



Justin Grift

Reviewed by / Révisé par



Kirk Brewer

Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

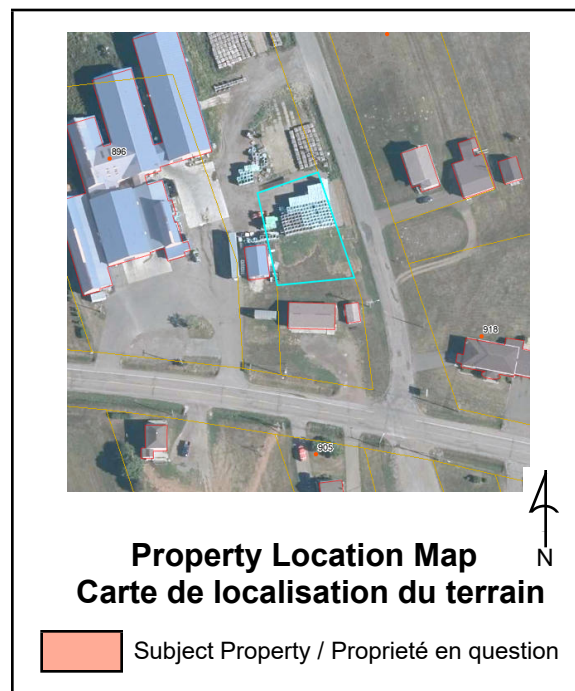
Applicant / Requéant :

Mario Cormier

Landowner / Propriétaire :

Proposal / Demande :

Rezoning de la zone Industries légères à la zone Résidentielle afin de permettre une habitation de 3 unités. / *Rezoning from Light Industrial to Residential to permit a 3-unit dwelling.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70683404

Lot Size / Grandeur du lot: 936 sq.m.

Location / Endroit :

Rue Gautreau , Village de Cap-Pelé/ Village of Cap-Pelé

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

Industries légères / *Light industrial*

Future Land Use / Usage futur :

N/A

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Usage des environs: résidentiel et industriel / *Surrounding Use: residential and industrial*

Zonage des environs: résidentiel, résidentielle rurale, commerce général, industries légères, développement des ressources / *Surrounding Zoning: Residential, Rural Residential, General Commercial, Resource*

Municipal Servicing / Services municipaux:

La propriété n'est actuellement pas desservie par le système d'égouts du village, mais les égouts sont disponibles au long du chemin Bas-Cap-Pelé si du remblais est apporté sur la propriété. / *The property is*

Access-Egress / Accès-Sortie :

rue Gautreau / *Gautreau Street*

Policies / Politiques

3.1 LES PRINCIPES LIÉS AUX USAGES RÉSIDENTIELS / PRINCIPLES RELATING TO RESIDENTIAL USES

3.1(1) Le Conseil a pour principe d'encourager le développement résidentiel à proximité du centre-ville afin d'encourager une mixité des usages et ainsi encourager une vie de quartier à l'échelle humaine. / *It is the policy of Council to encourage residential development near downtown Cap-Pelé in order to encourage a mix of uses and to encourage life within human-scale neighbourhoods.*

3.1(2) Le Conseil a pour principe de promouvoir la densité résidentielle dans les endroits qui sont desservis par le système des égouts sanitaire. / *It is the policy of Council to encourage residential density in areas that are serviced with the village's sewer system*

3.1(2) Le Conseil a pour principe de favoriser diverses catégories de logement afin de répondre aux besoins des résidents et permettre aux membres de la communauté de rester à Cap-Pelé tout au long de leur vie. / *It is the policy of Council to encourage diverse types of housing in order to respond to the diverse needs of residents and to allow for residents to stay in the Village throughout all stages of life.*

5.1 et 5.2 PRINCIPES ET PROPOSITIONS LIÉS AUX USAGES INDUSTRIELS / PRINCIPLES RELATION TO INDUSTRIAL USES

5.1(2) Le Conseil a pour principe de reconnaître qu'il existe plusieurs usages industriels à proximité des usages résidentiels et que ces usages industriels pourraient avoir besoin d'agrandir dans le futur. Afin de réduire l'impact d'un rezonage sur les propriétés résidentielles avoisinantes, le Conseil examinera les points suivants : / *It is the policy of Council to recognize there are a variety of industrial uses in proximity to residential uses and they may increase in the futur. To reduce impact of a rezoning for neighbouring*

residential properties, Council will examine:

- l'accès au stationnement hors rue et la conception du terrain de stationnement;
- la génération de trafic;
- le bruit;
- le drainage du site;
- l'aménagement paysager et les zones tampons entre les usages résidentiels; et
- tout autre aspect jugé nécessaire par le Conseil.

5.2(2) Il est proposé d'assurer un écran visuel entre les nouveaux usages industriels et résidentiels.

5.2(3) Il est proposé d'exiger des écrans autour des usages comprenant l'entreposage à l'extérieur afin de minimiser les impacts esthétiques de ces derniers.

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

26.0 ZONE R : RÉSIDENTIELLE / RESIDENTIAL

USAGES PERMIS / PERMITTED USES

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

a) d'un ou de plusieurs des usages principaux suivants : / *one or more of the following uses:*

i) une habitation unifamiliale ou bifamiliale; / *a single or a two-unit dwelling;*

ii) une habitation multifamiliale; / *a multi-unit dwelling;*

iii) une habitation multifamiliale comprenant 5 logements ou plus sous réserve des modalités et conditions qui peuvent être imposées par le Comité; / *a multi-unit dwelling containing 5 or more units is subject to such terms and conditions as may be imposed by the Planning Review and Adjustment Committee;*

iv) une mini maison / *a mini home*

v) une habitation jumelée; et / *a semi-detached dwelling; and /*

vi) une pension ou un garni. / *a boarding house*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Le personnel a discuté cette demande à l'interne, ainsi qu'avec le Village de Cap-Pelé, leur travaux publique, services d'incendies et le ministère de l'Environnement. / *Staff consulted internally as well as with the Village, their public works department, emergency services and the Department of Environment and Local Government.*

Une audience publique est prévue pour le 24 octobre 2022. / *A public hearing is scheduled for October 24, 2022.*

Discussion

Mario Cormier, qui représente AMCO Fisheries Ltd., cherche à construire une habitation multifamiliale de 3 unités au long de la rue Gautreau pour du logement pour ses employés. La propriété en question porte le NID 70683404 est zoné Industries légères et a une superficie de 936 mètres carrés. Les usages des propriétés près du site sont principalement résidentiels avec quelques usages industriels. / *Mario Cormier, representing AMCO Fisheries Ltd., is looking to build a three-unit dwelling along Gautreau Street to house seasonal employees. The subject property bears PID 70683404, is zoned Light Industrial and has an area of 936 square metres. The land uses in the surrounding area are mainly residential, with some industrial uses nearby.*

Les usages résidentiels ne sont pas permis dans la zone Industries légères, donc le requérant a demandé de rezoner la propriété à la zone Résidentielle afin de permettre une habitation multifamiliale. De plus, les 3 unités proposées feront face à la rue Gautreau et auront chacun leur propre accès au chemin. Le requérant propose aussi d'avoir un puits commun et de connecter au système d'égouts du Village. / *Residential uses are not permitted in Light Industrial zones; therefore, the applicant has requested to rezone his property to the Residential zone, where multi-unit dwellings are permitted. In addition, the proposed 3 units will front onto Gautreau Street and each have their own access onto the street. The applicant is also proposing a communal well for the units and connecting to municipal sewer.*

Les principes et propositions du Plan rural encouragent les usages résidentiels dans le Village et soulignent l'importance d'avoir un large éventail d'options de logement afin de répondre aux divers besoins des résidents. Le plan encourage également la densité résidentielle dans des régions desservies par le système d'égouts du Village. / *The Rural Plan's policies and proposals encourage residential uses in the Village they also underline the importance of having diverse housing options to meet the diverse needs of residents. Finally, the Plan also encourages residential density in areas that are serviced by the Village sewer system.*

Le personnel a considéré imposer des barrières physique et visuelle sur la propriété afin d'éviter des conflits entre l'usage industriel et résidentiel, tel que mentionné dans les propositions du Plan rural. Cependant les principes parlent spécifiquement lors d'un rezonage à la zone Industries et non à la zone Résidentielle. Donc le personnel ne croit pas qu'imposer une barrière sur la propriété Résidentielle est nécessaire. / *Staff have also considered imposing physical and visual barriers on the residential lot as there are policies in the Rural Plan that speak to avoiding conflict between industrial and residential. However, upon closer look the policies speak more to rezonings to industrial uses rather than to residential. Therefore, staff do not believe it is necessary.*

Le personnel est de l'avis que les trois parties plus importantes pour le rezonage sont d'assurer (1) une connexion à l'égout municipal (2) un approvisionnement en eau satisfaisant dans la région pour les 3 unités proposées et (3) qu'avoir un accès pour 3 unités est adéquat pour les services d'incendies. *Staff is of the opinion the three largest components to the rezoning request are to (1) ensure connection to municipal sewer, (2) ensure adequate water supply for the proposed 3 units, and (3) one access is adequate for emergency services to reach 3 units.*

Municipal sewer system / *Système d'égouts municipal*

Le site n'est pas actuellement desservi par le système d'égout du village. Les travaux publics du village ont été contactés initialement et avaient partagé que la connexion à partir du chemin Bas-Cap-Pelé ne serait pas possible à cause de la différence de niveaux entre le chemin et la propriété en question. Cependant après quelques discussions avec le requérant, les travaux publics ont confirmé que la connexion aux égouts à partir du chemin Bas-Cap-Pelé serait possible avec du remblai supplémentaire sur la propriété et l'approbation d'un ingénieur certifié. Ceci correspondra aux principes résidentiels dans le plan rural qui encourage la densité où il existe une connexion aux égouts publics. De plus, la majorité de la zone Résidentielle à Cap-Pelé a accès aux égouts publics, donc si la propriété est rezonée à Résidentielle, elle sera également desservie d'un égout public. / *The site is not currently serviced by municipal sewer. Public works at the village were contacted initially and shared that connection from chemin Bas-Cap-Pelé would not be possible due to the grade difference between the subject property and location of the existing sewer pipes. However, after conversations with the applicant, public works confirmed that with sufficient fill and with an engineer approved grade connection to municipal sewer is possible. This would align with the residential policies in the Rural Plan encouraging density where there is connection to public sewer. Furthermore, majority of the Residential Zone in Cap-Pelé does have access to public sewer and therefore if the property is being rezoned to Residential it should also be serviced with public sewer.*

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

Il n'existe aucun système de distribution d'eau dans le Village, ainsi le projet proposé dépendra des puits privés. Le ministère de l'Environnement a été contacté pour des commentaires sur le montant d'eau qui sera utilisé sur le site. Lors de leur examen, il a été déterminé que pour une habitation de 3 unités aucune étude d'approvisionnement en eau ne serait nécessaire. Le ministère a clarifié que s'il y a des modifications au plan, il aura besoin de réexaminer. De ce fait, le personnel recommande une condition en consultation du ministère de l'Environnement, dont une exemption à une étude d'impact sur l'environnement soit obtenue avant de délivrer un permis de construction. Cependant, si une étude d'impact sur l'environnement est exigée, le certificat de détermination sera soumis avant de délivrer le permis de construction. / *There is no public water distribution system in the Village, resulting in the proposed project to rely on private wells. 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 for a 3-unit dwelling a water assessment would not be necessary. The Department did clarify if there are any changes to the plan they would need to re-evaluate. 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 submitted prior to issuing a building permit.*

Services d'incendie / *Emergency services*

Le chef pompier a été consulté pour des commentaires sur les 3 accès proposés le long de la rue Gautreau pour la prévention d'incendie, et n'avait aucune inquiétude au sujet de la demande. / *The fire chief was consulted on the 3 proposed accesses on Gautreau Street for fire prevention, and had no concerns*

regarding the proposed project.

Legal Authority / Autorité légale

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

110(1) 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 : / *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 :*

(a) sur tout projet d'arrêté relativement auquel aucun avis n'a été donné auparavant; / *a proposed by-law in respect of which the views have not been given previously,*

Recommendation / Recommandation

Le personnel recommande que le Comité de révision de la planification RECOMMANDE au Conseil du Village de Cap-Pelé d'approuver et d'adopter l'arrêté No A-005-24Z afin de rezoner la propriété portant le NID 70683404, de Industries légères à Résidentiel afin de permettre une habitation multifamiliale de 3 unités, sous réserve des conditions suivantes : / *Staff recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee RECOMMENDS to the Village of Cap-Pelé Council to adopt By-law No. A-005-24Z in order to rezone the property bearing PID 70683404, from Light Industrial to Residential to allow for a three-unit dwelling, subject to the following conditions:*

1) Que le bâtiment résidentiel sur la propriété est desservi par le système d'égout du village de Cap Pelé. / *That the residential building on the property be serviced by the municipal sewer system.*

2) 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 requise 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. / *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.*

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

Vue aérienne / aerial photo



