

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

/

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Rezonage de AI à CC

File Number/ Numéro du fichier : 15-1641

From / De :



Kirk Brewer
Planner / Urbaniste

Reviewed by / De :



Jeff Boudreau
Development Officer / Agent d'aménagement

General Information / Information générale

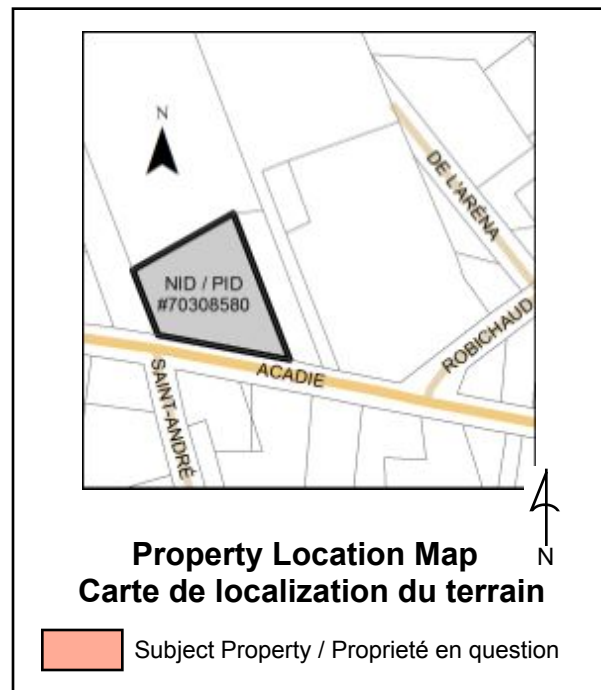
Applicant / Requéant :

Landowner / Propriétaire :

Village de Cap-Pelé

Proposal /

Rezoning of property bearing PID 70308580 from IP: Integrated Planning to CB: Central Business to be more permissive in the Village's community centre following the development of a subdivision. / *Rezoner la propriété ayant NID 70308580 de la zone AI: aménagement intégré à la zone CC: commerce centrale afin d'être plus permissif dans le centre communautaire du Village suite à un lotissement.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70308580

Lot Size / Grandeur du lot: 1.5 acres

Location / Endroit :

2636 ch. Acadie, Village de Cap-Pelé/ Village of Cap-Pelé

Current Use / Usage présent :

Community Centre, Library / *Centre communautaire, bibliothèque*

Zoning / Zonage :

AI

Future Land Use / Usage futur :

Community Centre, mixed uses / *Centre communautaire, mixte d'usages*

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Commercial, Industrial, residential, Utility Services / *Commerce, industrie, résidentiel, services collectifs*

Municipal Servicing / Services municipaux:

Sewer / *Égouts*

Access-Egress / Accès-Sortie :

Chemin Acadie Road

Policies / Politiques

The statements and proposals of Cap-Pelé's rural plan encourages mixed development at the center of the village. *Les principes et propositions du plan rural de Cap-Pelé encouragent le développement mixte au centre du village:*

2.3(2) Council's policy aims to encourage the ongoing growth of commercial developments 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(4) It is proposed to promote diversified commercial usage in some strategic sectors in order to create hubs where people can enjoy a range of services in a single stop when they arrive on-site. / *Il est proposé de favoriser la diversification des usages commerciaux dans certains secteurs stratégiques afin de créer des pôles où les gens pourront profiter d'une gamme de services en un seul arrêt à leur arrivée sur place.*

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

The property is currently governed by by-law AI-1, that has seven uses, mainly associated with public services such as a municipal building, an educational institution, etc. (see attached). / *La propriété est présentement encadrée par l'arrêté AI-1, qui permet sept usages, surtout liés aux services publics tel qu'un bâtiment municipal, une institution d'enseignement, etc. (voir ci-joint).*

The Central Business (CB) zone is more permissive and includes a mix of 21 uses that include commercial and residential uses, as well as public services. / *La zone CC: commerce central est plus permissive et inclue une mixité de 21 usages comprenant des usages commerciaux, résidentiels, ainsi que des services publiques.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff conducted internal consultations with planners and municipal government. / *Le personnel a fait des consultations à l'interne parmi des urbanistes ainsi qu'avec l'administration municipale.*

Discussion

In 2008, The Village of Cap-Pelé was looking to build a new library on the property in question that was zoned Central Business (CB) at the time. There was an existing building on the site (i.e. Centre au Cœur de l'Acadie) and the rural plan prevents the development of more than one building on a property. In order to allow for the construction of the library, it was necessary to rezone the property to Integrated Planning (IP), which allows for more than one building on a lot provided that it includes different uses. / *En 2008, le village de Cap-Pelé souhaitait construire une nouvelle bibliothèque sur la propriété en question qui était zonée CC: commerce central à l'époque. Il y avait déjà un bâtiment sur le site (le Centre au Cœur de l'Acadie) et le plan rural empêche l'emplacement d'un plus qu'un bâtiment principal sur un lot. Afin de permettre la construction de la bibliothèque, il était nécessaire de rezoner la propriété à la zone AI: aménagement intégré, qui permette plus qu'un bâtiment sur un lot à condition qu'ils soient compris des usages différents.*

The Village has now initiated a subdivision process on the property so that the library and the community centre are located on different lots, with the intent to sell the community centre in the future. As a result, the IP zone is not required as soon as the subdivision is approved. The Village therefore wants to go back to zone CB in order to lift the conditions as set out in by-law AI-1. / *Le Village a maintenant commencé le processus de lotissement sur la propriété pour que la bibliothèque et le centre communautaire soient sur des lots différents, avec l'intention de vendre le centre communautaire à l'avenir. Comme résultat, la zone AI n'est pas nécessaire dès que le lotissement est approuvé. Le Village veut donc retomber à la zone CC pour enlever les conditions dans l'arrêté AI-1.*

Because the site is situated in the centre of the village and was previously zoned CB, no concern is anticipated by the staff regarding rezoning without conditions in order to allow for a mix of uses at the centre of the community. / *Comme le site se trouve au centre du village et était déjà zoné comme CC dans le passé, le personnel ne prévoit aucune préoccupation avec un rezonage sans condition afin de permettre une mixité d'usages au cœur de la communauté.*

Legal Authority / Autorité légale

Article 66(1) of the Community Planning Act: / *Article 66(1) du Loi sur l'urbanisme:*

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 consultatif 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 consultatif ou la commission de services régionaux.*