

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /  
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**  
Wednesday, October 28, 2015 / Le mercredi 28 octobre, 2015

**Staff Report / Rapport du personnel**

**Subject / Objet:** Rezonage de R1 à CG

**File Number/ Numéro du fichier :** 15-1077

**From / De :**



Kirk Brewer  
Planner / Urbaniste

**Reviewed by / De :**



Jeff Boudreau  
Development Officer / Agent d'aménagement

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requéant :**

Conrad Leblanc

**Landowner / Propriétaire :**

Tediche Building Supplies

**Proposal /**

Rezone lot bearing PID 70159702 and part of the lots bearing PID 01047067 and 00852582 from the RS Zone: Residential Single-Family to the GC Zone: General Commercial to expand the back yard and build a warehouse associated with an existing business. / *Rezonner le lot ayant NID 70159702 et une partie des lots ayant NID 01047067 et 00852582 de la zone R1: résidentielle unifamiliale à la zone CG: commerce général dans le but d'élargir la cour arrière et de bâtir un entrepôt associé avec une entreprise existante.*

**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 01047067, 70159702, 00852582

**Lot Size / Grandeur du lot:** ~3 acres

**Location / Endroit :**

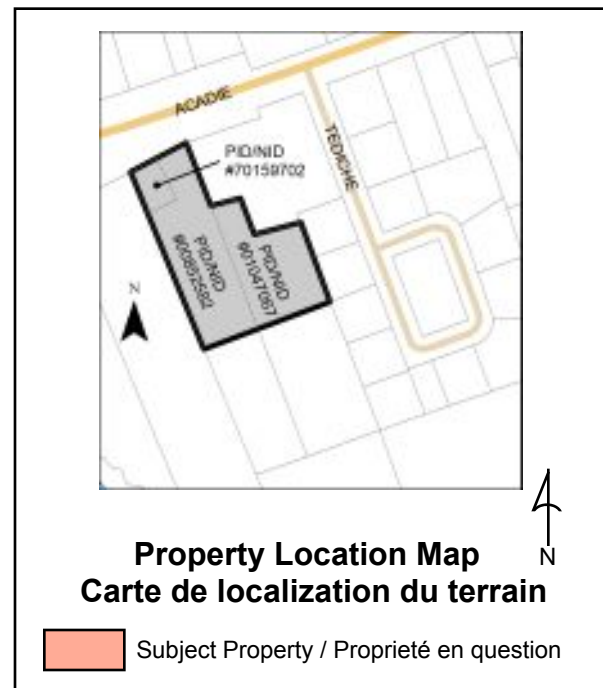
2499 Acadie, Village de Cap-Pelé/ Village of Cap-Pelé

**Current Use / Usage présent :**

Vacant, storage yard / *Vacant, cour d'entreposage*

**Zoning / Zonage :**

R1



**Future Land Use / Usage futur :**

Yard and potential warehouse / *Cour et entrepôt potentiel*

**Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :**

Commercial, Residential, Light Industrial, Resource Development / *Commercial, résidentiel, industrie léger, développement des ressources*

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

Sewer / *Égouts*

**Access-Egress / Accès-Sortie :**

Chemin Acadie Road, *rue* Tediche Street

**Policies / Politiques**

The Village of Cap-Pelé aims to base commercial development on specialized services and services for the local and tourist population. / *Le Village de Cap-Pelé a pour objectif d'axer l'aménagement commercial en fonction des services spécialisés et des services destinés à la population locale et touristique.*

**2.3 2.3 Commercial use principles / 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(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.*

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

The Cap-Pelé Rural Plan allows for the following in a GC Zone: General Commercial / *Le plan rural de Cap-Pelé permet dans une zone CG: commerce général:*

- a) i. land for selling of construction material; and / *un terrain de vente de matériaux de construction, et*  
iv. a retail store, as well as / *un magasin de vente au détail, ainsi que*
- b) one or more buildings, constructions or accessory uses to the main use of the land, the building or the construction, if the current article provides for this main use. / *d'un ou de plusieurs bâtiments, constructions ou usages accessoires à l'usage principal du terrain, du bâtiment ou de la construction, si le présent article permet cet usage principal.*

### **Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes**

The staff has had consultations with the planners and the applicant. / *Le personnel a fait des consultations parmi les urbanistes et le requérant.*

A public hearing is scheduled for November 2, 2015. Any person opposed to this zoning by-law amendment, or wishing to comment on it, can do so by attending the public hearing, by mail or by phone. / *Une audience publique est prévue le 2 novembre, 2015. Toute personne qui souhaite s'opposer au projet de modification de l'arrêté de zonage, ou le commenter, peut le faire à l'audience publique, ou les envoyer par poste ou téléphone.*

### **Discussion**

The 'Tédiche Home Hardware' company already exists on the property located on the corner of Acadie and Tédiche streets near the heart of the Village of Cap-Pelé. The existing store lot (PID 70439831) is currently zoned as CG. The owners have three neighbouring properties and would like to expand their operations behind the existing buildings to accommodate a larger stockyard and in the future, potentially another warehouse. / *L'entreprise « Tédiche Home Hardware » existe déjà sur la propriété au coin des rues Acadie et Tédiche près du centre du Village de Cap-Pelé. Le lot où se trouve le magasin actuel (NID 70439831) porte présentement la zone CG. Les propriétaires possèdent trois propriétés avoisinantes et aimeraient agrandir les opérations en arrière des bâtiments existants pour accommoder une plus grande cour de stockage et potentiellement un entrepôt supplémentaire dans l'avenir.*

They have already expanded on the property located west of the store, which is zoned as Residential 1. That property needs to be rezoned to General Commercial to bring the actual stockyard into compliance, and allow further expansion. / *L'opération a déjà élargi sur la propriété située à l'ouest du magasin, qui porte la zone résidentielle 1. Il faut rezoner cette propriété à la zone commerce générale afin de rendre conforme la cour de stockage actuelle et permettre tous agrandissements futurs.*

While the business is located on an arterial road, it is also near a residential neighbourhood. The Cap-Pelé plan proposes to impose design standards on businesses to reduce potential nuisances. Currently, the back yard is wooded, so the applicant will have to maintain a treed buffer between its operations and the neighbouring properties to limit any nuisance associated with noise and visual impact on the neighbourhood. / *Bien que l'entreprise soit située sur un axe routier, elle est aussi près d'un quartier résidentiel. Le plan de Cap-Pelé propose d'imposer des normes de design pour des commerces afin d'atténuer les nuisances potentielles. Présentement, la cour arrière est boisée, alors le requérant devra maintenir une zone tampon boisée entre son opération et les propriétés avoisinantes pour limiter toutes nuisances associées avec le bruit et l'impact visuel*

*sur le voisinage.*

According to the rural plan's lot definition, the four properties are considered as one development lot since they are adjacent. However, the setbacks to property lines still need to be respected when erecting a building. To be a little more permissive concerning future building locations, and to better represent the use of lots as one property, the staff recommends that the owners consolidate the lots. / *D'après la définition d'un lot dans le plan rural, les quatre propriétés sont considérés un seul lot d'aménagement parce qu'ils sont adjacents. Cependant, il faut quand même respecter les marges de recul des limites de propriété lorsqu'il s'agit de construire un bâtiment. Afin d'être plus permissif par rapport à l'emplacement des bâtiments futurs, et de mieux représenter l'usage des lots comme un seul terrain, le personnel recommande que les propriétaires fassent une consolidation des lots.*

### **Legal Authority / Autorité légale**

Section 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.*

**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.*