

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /  
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**  
Wednesday, May 22, 2019 / Le mercredi 22 mai, 2019


**Staff Report / Rapport du personnel**

---

**Subject / Objet :** Conditional Use / Usages Conditionnel

**File number / Numéro du fichier :** 19-134

**From / De :**



Jeff Boudreau

Development Officer / Agent  
d'aménagement

**Reviewed by / Révisé par :**



Nicolas Landriau

Development Officer / Agent  
d'aménagement

---

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requérant :**

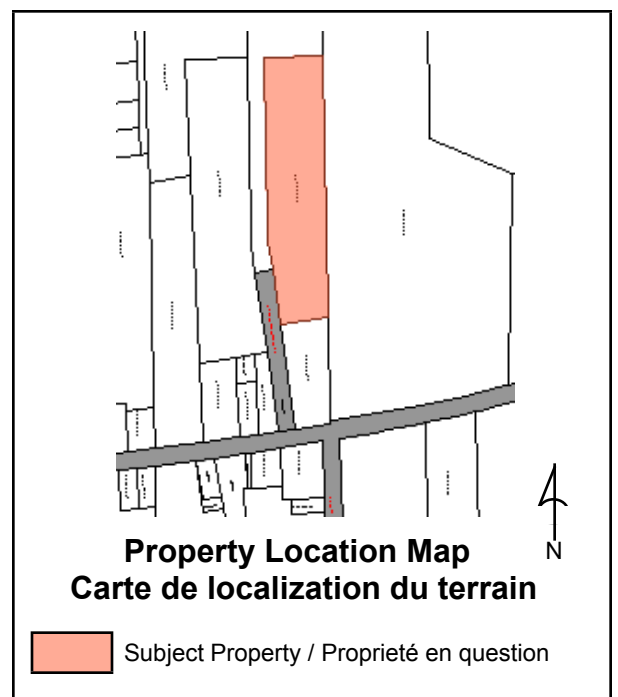
Fernand Brun 699399 NB Inc.

**Landowner / Propriétaire :**

Fernand Brun 699399 NB Inc.

**Proposal / Demande :**

The applicant is looking to build a multi unit residential (12 Unit) subject to terms and conditions. / *Le requérant veut construire un bâtiment multi résidentiel de 12 unités sujet à modalités et conditions*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 70128863

**Lot Size / Grandeur du lot:** 1.94 ha

**Location / Endroit :**

Rt 133 Barachois, Communauté Rurale Beaubassin-Est

**Current Use / Usage présent :**

Vacant

**Zoning / Zonage :**

CC

**Future Land Use Designation / Désignation de l'utilisation future du sol :**

Not applicable / Pas applicable

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

CC and RC Zone with multi unit buildings single unit dwellings and commercial buildings/ *CC et CR Zone avec des bâtiments multi résidentiels, des bâtiments uni résidentiels et des bâtiments commerciaux.*

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

N/A

**Access-Egress / Accès/Sortie :**

St Henri rd and Rt 133/ Rue Henri et Route 133.

## **Policies / Politiques**

### **A) Residential Uses / Usages résidentiels**

It is the policy of the community to allow residential development in regions with the proper infrastructures for the uses intended. / *La communauté a pour principe de permettre le développement résidentiel dans les secteurs dotés d'infrastructures adéquats pour les usages prévus.*

### **I) Protection of Water Supplies / Protection des sources d'alimentation en eau**

It is the policy of the community to protect its water supplies in order to have an adequate supply of water at all times. / *La communauté a pour principe de protéger ses sources d'alimentation en eau afin d'avoir une alimentation en eau en tout temps.*

It is proposed that developments with a higher population density be restricted near water supplies if these developments use common infrastructures that generate very few environmental hazards. / *Il est proposé de limiter les développements ayant une densité d'occupation plus élevée à proximité des sources d'alimentation d'eau que dans l'éventualité où ces développements utilisent des infrastructures communes qui engendreront que très peu de nuisances sur l'environnement.*

It is proposed that any development serviced by private individual wells creating or containing ten lots or more meet the requirements described in the document entitled Guidelines for Evaluating the Water Supply Source of Developments Serviced by Private Individual Wells, in Schedule C of this by-law, and which is an integral part of this by-law. / *Il est proposé que tout développements desservis par des puits privés individuels créant ou contenant 10 lots ou plus rencontrent les exigences inscrites dans le document intitulé « Lignes directrices sur l'évaluation de la source d'approvisionnement en eau pour les lotissements desservis par des puits privés individuels », document présenté à l'annexe C du présent arrêté et en faisant partie intégrante.*

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

### **CC Zone – Community Centre / Zone CC - Centre communautaire**

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

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

(xvi) a multiple family dwelling / *xvi. une habitation multifamiliale sous approbation de la Commission en vertu de l'alinéa 34(4)c) de la Loi,*

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

Staff consulted with the municipality, hydrogeologist, and the fire Chief./ *le personnel a demandé les commentaires de la municipalité, d'un hydrogéologue et du chef pompier.*

## **Discussion**

**Please note that the rural plan has been adopted in french only the english version is for reference only./S'il vous plaît, prendre note du fait que le plan rural a été légalement adopté en français seulement et que la version anglaise ne peut servir que de référence.**

On Feb 22, 2019 Fernand Brun made an application to build a 12 unit Multi unit residential building on PID 70128863 which is located in the Community Center Zone./ *Le 22 février 2019, Fernand Brun a fait une demande pour construire un bâtiment multirésidentiel de 12 unités sur le terrain portant le NID 70128863, situé dans la zone Centre Communautaire.*

The Community Center zone permits multi unit dwellings subject to terms and conditions. Terms and conditions shall be limited to those considered necessary by the advisory committee or regional service commission to protect properties within the zone or in abutting zones and the health, safety and welfare of the general public./*La zone Centre Communautaire permet les bâtiments multi-résidentiels sujet à modalités et conditions. Les modalités et conditions imposées doivent se limiter à celles que le comité consultatif ou la commission de services régionaux juge nécessaires pour protéger*

*soit les biens situés dans la zone ou dans des zones attenantes, soit la santé; la sécurité et le bien-être du grand public.*

This property is approximately 5 acres in size with no other buildings in close proximity and the proposed building is set back from property lines therefore staff is of the opinion that this project will have little to no impact on adjacent properties. / *La propriété représente approximativement 5 acres de terres sans qu'aucun bâtiment ne soit à proximité immédiate. Le bâtiment proposé sera en retrait des lignes de propriété. Par conséquent, le personnel de la Commission est d'avis que le projet n'aura presque pas d'impact sur les propriétés adjacentes.*

When considering the impacts on the health, safety and welfare of the general public. (which includes the residents of the proposed building) the rural plan states that infrastructure must be adequate for the intended use. This property will be serviced by a private well and septic system and given the number of units proposed an abbreviated water assessment was requested and is hereto attached. This report indicates two sources of potential well contamination. One is underground petroleum storage tanks registered with the province. One was removed from an adjacent property in 2005, the other though not specified in the report would point to an abandoned gas station on the south side of rt. 133 as there are several other neighboring lots that are registered though not referenced in the report. The other potential source of contamination is the adjacent cemetery. Federal standards require a minimum 30m setback from cemeteries and the well will have a minimum 20m of casing sealed within the bedrock.

A septic approval will be required prior to issuing a building permit. / *Afin de prendre en compte la santé, la sécurité et le bien-être du public en général, (incluant les résidents du bâtiment proposé), le plan rural spécifie que les infrastructures doivent correspondre aux besoins de l'usage proposé. Le terrain sera desservi par un puit et un système septique privé, qui, compte tenu du nombre d'unités proposées, a nécessité qu'un rapport abrégé d'évaluation de l'eau soit fourni. (voir document attaché). Le rapport indique 2 sources potentielles de pollution des puits. Une est une cuve souterraine de stockage de pétrole enregistrée par les services de la Province. Une des sources a été retirée d'une propriété adjacente en 2005, l'autre, bien que n'étant pas indiquée dans le rapport, met en évidence une station essence abandonnée au sud de la route 133 ainsi que plusieurs autres propriétés dans le voisinage qui ne sont cependant pas indiquées dans le rapport. L'autre source potentielle de contamination est le cimetière voisin. Les normes fédérales exigent un retrait minimum de 30m des cimetières et le puit aura un cuvelage scellé dans le substrat rocheux d'un minimum de 20m. Une approbation du système septique sera requis avant l'émission du permis.*

The final consideration is access to the building. Given the distance from the public road access to the furthest residential unit the National Building Code has requirements for Access road design for fire protection. These are;

- 6m clear width
- radius of 12m for curves
- overhead clearance of 5m
- grade of 1 in 12.5
- designed to support required fire protection equipment.
- Turn around required for access more than 90m long

The majority of these conditions can be met by showing the dimension on the site plan however, an engineer design will be required showing the road design will support fire protection equipment.

*Le derniers élément à prendre en compte est l'accès au bâtiment. Étant donné la distance depuis la rue publique jusqu'à l'unité résidentielle la plus éloignée, le Code National du Bâtiment a des exigences en terme de conception d'accès routier pour la protection contre l'incendie. Incluant:*

- Une largeur libre de 6m.
- Un radius de 12 m pour les virages
- Un dégagement vertical de 5m
- Une pente de 1 à 12.5
- Une conception capable de supporter les équipements de protection contre les incendies
- Un rond point est requis pour les accès de 90 m de long.

*La majorité de ces conditions peuvent être rencontrées sur le papier, cependant, il faudrait fournir un rapport de conception ingénierée indiquant que la route supportera les équipements de protection*

contre l'incendie.

### **Public Notice / Avis public**

Notice was sent to property owners within 100m of the subject property./ Un avis a été envoyé aux propriétaires des lots dans un rayon de 100m de la propriété en question.

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

53(2) For greater certainty and without limiting subsection (1), a zoning by-law shall divide the municipality into zones, prescribe the purposes for which land, buildings and structures in a zone may be used and prohibit the use of land, buildings and structures for any other purpose, and may; / 53(2) *Pour plus de certitude et sans que soit limitée la portée du paragraphe (1), l'arrêté de zonage répartit la municipalité en zones, prescrit les fins auxquelles les terrains, les bâtiments et les constructions dans une zone peuvent être affectés et interdit toute autre affectation des terrains, des bâtiments et des constructions et peut :*

(g) designate specific uses of land, buildings or structures, otherwise permitted in a zone, as being subject to any special conditions or standards as may be stated in the by-law, / g) *subordonner certains usages spécifiques de terrains, de bâtiments ou de constructions, normalement permis dans une zone, à l'observation des conditions ou des normes particulières que l'arrêté établit;*

53(4) Terms and conditions imposed under paragraph (3)(c) shall be limited to those considered necessary by the advisory committee or regional service commission to protect (a) properties within the zone or in abutting zones, or (b) the health, safety and welfare of the general public. / 53(4) *Les modalités et les conditions imposées en vertu de l'alinéa (3)c) se limitent à celles que le comité consultatif ou la commission de services régionaux juge nécessaires pour protéger : a) soit les biens situés dans la zone ou dans des zones y attenantes; b) soit la santé, la sécurité et le bien-être du grand public.*

### **Recommendation / Recommandation**

Staff respectfully recommend that the South-east Regional Service Commission approve the proposed Multi unit Residential (12 unit) with the following conditions;

- Access road shall designed and certified by an engineer to support local fire protection equipment and provide a turning area suitable for emergency services.

Le personnel recommande respectueusement que la Commission de Service Régionaux approuve le bâtiment multi-résidentiel de 12 unités à la condition suivante:

- La voie d'accès doit être conçue et certifiée par un ingénieur comme étant capable de supporter l'équipement local de lutttes contres les incendies et fournir une zone de manoeuvre appropriée aux services d'urgences.

**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.*