

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

Wednesday, June 27, 2018 / Le mercredi 27 juin, 2018

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Rezonage de R1 à CG

File Number/ Numéro du fichier : 18-388

From / De :



Joshua Adams
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Kirk Brewer
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

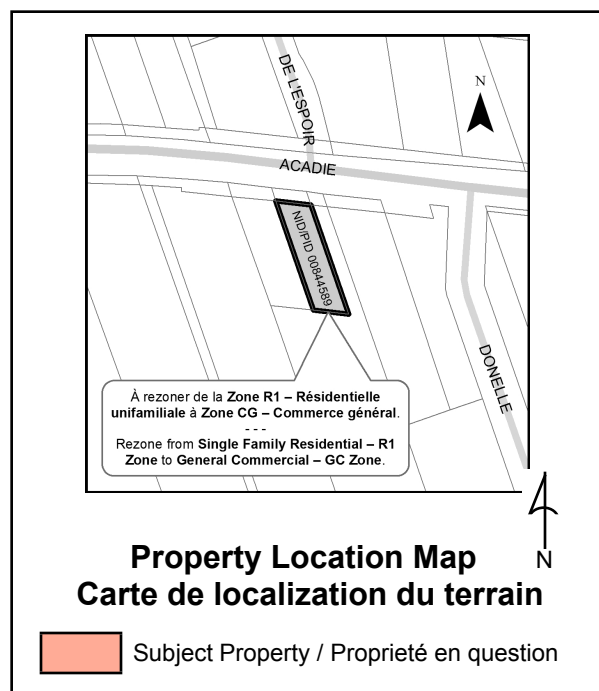
Applicant / Requérant :

Landowner / Propriétaire :

Mustafa Khodr Mohamad

Proposal /

To rezone a property located at 2559 Acadie Road, PID 00844589, from Single Family Residential (R1) zone to General Commercial (GC) zone to permit a take out restaurant. / *Rezonner la propriété située au 2559 chemin Acadie, NID 00844589, de la zone résidentielle unifamiliale (R1) à la zone commerce général (CG) afin d'aménager un restaurant de mets à emporter.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 00844589

Lot Size / Grandeur du lot: 986 mètres carrés

Location / Endroit :

2559 Chemin Acadie, Village de Cap-Pelé/ Village of Cap-Pelé

Current Use / Usage présent :

R1

Zoning / Zonage :

R1

Future Land Use / Usage futur :

N/A

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

R1, CG, DR

Municipal Servicing / Services municipaux:

Égouts

Access-Egress / Accès-Sortie :

chemin Acadie Road

Policies / Politiques

2.3 Commercial uses policies / *Les principes liés aux usages commerciaux*

2.3(1) The Council's policy is to encourage commercial activity development./ *Le Conseil a pour principe d'encourager le développement de l'activité commerciale.*

2.3(2) The Council's policy is to encourage the continued 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 Commercial Uses proposals / *Les propositions liées aux usages commerciaux*

2.4(4) It is proposed to promote diversification of commercial uses in some strategic areas to create hubs where people can enjoy a range of services in one area. / *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

12.0 Zone GC: General Commercial / *Zone CG : commerce général*

12.1(1) Land, buildings or structures may be used only for the purpose of: / *Les terrains, bâtiments ou constructions ne peuvent servir qu'aux fins :*

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

iii) a restaurant, a rest stop or a take away establishment / *un restaurant, un restoroute ou un établissement de mets à emporter,*

28.0 Off-street parking / *Stationnement hors rue*

28.1(2) Off-street parking spaces referred to in subsection (1) must be established as follows: / *Les emplacements de stationnement hors rue visés au paragraphe (1) doivent être établis comme suit :*

m) at least one location of gross area of flooring per 6 square metres for drive-through restaurants and rest stops. / *au moins un emplacement par 6 mètres carrés d'aire brute de plancher pour les restaurants au volant et les restoroutes.*

28.1 (3) An off-street parking space must: / *Un emplacement de stationnement hors rue doit :*

a) to have a minimal length and width of 5.5 and 2.75 metres respectively, not including the entrance giving it access. / *avoir une longueur et une largeur minimales de 5,5 et de 2,75 mètres, respectivement, sans compter l'entrée y donnant accès*

b) have easy access to the nearest street; and / *disposer d'un accès facile à la rue la plus rapprochée; et*

c) to be on the lot containing the uses for which the locations are intended or meet the requirements of this article regarding collective parking. / *se trouver sur le lot comportant l'usage auquel les emplacements sont prévus, ou respecter les dispositions relatives au stationnement collectif du présent article.*

31.0 Standards for parking lots / Normes relatives aux terrains de stationnement

31.1(1) Where a parking lot for more than four vehicles is required or proposed, the following provisions apply: / *Lorsqu'un terrain de stationnement destiné à plus de 4 véhicules est requis ou proposé, les dispositions suivantes s'appliquent :*

a) except in the case of a home occupation, the parking lot must at least be covered with gravel or any other surface free of dust; / *sauf dans le cas d'une activité commerciale à domicile, le terrain de stationnement doit au moins être recouvert de gravier ou de toute autre surface libre de poussière;*

b) lights used for lighting shall be installed in such a way as to direct light away from streets and adjacent lots and buildings; / *les lumières utilisées pour l'éclairage doivent être installées de sorte à diriger la lumière ailleurs que vers les rues et les lots et bâtiments adjacents;*

c) a building measuring a maximum of 4.6 metres high and a maximum surface area of 5 square feet can be built in the parking lot for the attendants; / *une construction mesurant au plus 4,6 mètres de hauteur et au plus 5 mètres carrés de superficie peut être édiflée dans le terrain de stationnement à l'intention des préposés;*

d) no fuel pump or other service station facility may be located or maintained on the parking lot; / *aucune pompe d'essence ou autre installation de station-service ne peut être située ou entretenue sur le terrain de stationnement;*

e) subject to paragraph f), there can't be more than two access and exit ramps for the parking lot, and each ramp must be 10 metres wide and level with the alignment or the side of the lining. / *sous réserve de l'alinéa f), il ne peut y avoir plus de deux rampes d'entrée et de sortie du terrain de stationnement, et chacune doit mesurer 10 mètres de largeur au niveau de l'alignement ou du bord du revêtement;*

f) the Commission may consider the development of more than two access ramps, subject to such terms

and conditions as it considers appropriate; / *la Commission peut envisager l'aménagement de plus de deux rampes d'accès, sous réserve des modalités et des conditions qu'elle juge appropriées;*

g) an internal traffic lane to the parking lot or to a changing location, or located there, must: / *une voie de circulation interne au terrain de stationnement ou à un lieu de changement, ou s'y trouvant, doit :*

i. in the case of a one-way street, measure at least 3 meters in width, / *dans le cas d'une voie à sens unique, mesurer au moins de 3 mètres de largeur*

ii. in the case of a two-way road, measure at least 6 meters in width / *dans le cas d'une voie à deux sens, mesurer au moins 6 mètres de largeur*

iii. respect a maximum width of 7.6 meters; / *respecter une largeur maximale de 7,6 mètres;*

h) the parking lot must be graded and drained in a manner satisfactory to the municipal administration to ensure that surface water will not flow to the surrounding lands / *le terrain de stationnement doit être nivelé et drainé d'une manière jugée satisfaisante par l'administration municipale, de sorte à assurer que les eaux de surface ne s'écouleront pas vers les terrains avoisinants*

35.0 Signage / Affichage

35.1(5) / *Les enseignes énumérées ci-dessous peuvent être implantées ou édifiées dans toutes les zones sauf les zones R1, R2 et RR :*

c) a freestanding sign indicating the direction of traffic that: / *une enseigne autoportante indiquant la direction de la circulation qui :*

i. is contained entirely inside the property, / *est contenue entièrement à l'intérieur de la propriété,*

ii. has a maximum area of 0.25 square meters, and / *a une superficie maximale de 0,25 mètre carré, et*

iii. has a maximum height of 0.75 meters. / *a une hauteur maximale de 0,75 mètre.*

39.0 Residential and commercial private entrances / Entrées privées résidentielles et commerciales

39.1(2) A commercial entrance must have a minimum width of 7 metres. Subject to the terms and conditions deemed appropriate by the Commission, an entry of 9 metres could be allowed to meet the existing conditions and legitimate needs of future businesses. / *Une entrée commerciale doit avoir une ouverture minimale de 7 mètres. Sous réserve des modalités et des conditions que la Commission juge appropriées, une entrée de 9 mètres pourrait être permise afin de respecter des conditions existantes et des besoins légitimes des commerces futurs.*

39.1(4) There is only one entrance allowed for each property, unless an additional entrance located at least 10 metres from the other entrance is authorized subject to terms and conditions imposed by the Commission. / *Une seule entrée est permise pour chaque propriété, à moins qu'une entrée additionnelle située à au moins 10 mètres de l'autre ne soit autorisée sous réserve des modalités et des conditions que la Commission peut imposer.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff consulted internally, as well as with village staff, the local Fire Chief, and the Department of

Environment: / *Le personnel a consulté à l'interne, ainsi que le personnel du village, le chef des pompiers local et le ministère de l'Environnement:*

Village Staff / Le personnel du village

No concerns with access, there should not be any parking in the right-of-way of Acadie Road / *Aucune préoccupation avec l'accès, il ne devrait avoir aucun stationnement dans le droit de passage de la rue Acadie*

Fire Chief / Chef des pompiers

I see no issues for Fire Trucks / *Je ne vois aucun problème avec les Camions d'incendies*

Department of Environment – Regional Water Planning Officer / Ministère de l'Environnement – Agent de la planification de l'eau

I have no concerns for the rezoning and usage of the domestic well for the proposed take-out restaurant. However, according to our Environmental Impact Assessment (EIA) guidelines, all waterworks with a **capacity greater than fifty cubic metres of water daily** must register their undertaking with the Environmental Impact Assessment Branch. / *Je n'ai aucune préoccupation pour le rezonage et l'utilisation du puits domestique pour le proposé restaurant. Toutefois, selon les recommandations de notre Étude d'impact sur l'environnement (EIE), tous les aqueducs avec une capacité supérieure à 50 mètres cubiques d'eau par jour doivent enregistrer leur démarche avec la Division de l'étude d'impact sur l'environnement.*

Here's a link for projects that must be registered for an EIA: http://www2.gnb.ca/content/gnb/en/departments/elg/environment/content/environmental_impactassessment/projects.html

/ *Voici un lien pour les projets qui doivent être enregistrés pour un EIE : http://www2.gnb.ca/content/gnb/fr/ministeres/egl/environnement/content/etude_d_impact_environnemental/projets_devant_etreenregistresenvueduneeie.html*

Depending on the water usage, they might need to register their project?! They can contact Mallory Gillis (hydrogeologist in Fredericton) for more information. Mallory can also provide additional information as to how to determine the capacity of the well (pumping tests/rates, etc.). Mallory can be reached at (506) 453-3624. / *Tout dépendant de l'utilisation de l'eau, ils pourraient devoir enregistrer leur projet?! Ils peuvent contacter Mallory Gillis (hydrogéologue de Fredericton) pour plus d'information. Mallory peut fournir de l'information additionnelle sur comment déterminer la capacité du puits (essai/taux de pompage, etc) Mallory peut être rejoint au (506) 453-3624.*

I would like to remind the owners that they should regularly have their water tested (i.e. twice a year, in spring and fall) to ensure it is safe and monitor their water quantity and quality to be aware of any changes to the groundwater resource. / *J'aimerais rappeler aux propriétaires qu'ils devraient faire tester leur eau régulièrement (par ex. deux fois par an, printemps et automne) afin d'assurer qu'elle soit potable et de surveiller la quantité et la qualité de l'eau afin d'être conscient de tout changement dans leur ressource d'eau souterraine.*

Discussion

The proposal is to convert an existing house (PID 00844589) into a take-out restaurant. The property is located on Acadie Road near the village centre, adjacent to existing commercial uses such as Club 15 and the Rexall Pharmacy. The policies in the plan speak to encouraging commercial development in the village, especially near existing commercial uses. / *La demande est de convertir une maison existante (NID 00844589) en un restaurant de mets à emporter. La propriété est située sur la rue Acadie près du centre du village et avoisinant des usages commerciaux existants tels que le Club 15 et la Pharmacie Rexall. Les politiques du plan encouragent le développement commercial dans le village, spécifiquement près des usages commerciaux existants.*

The two-storey residential building on the property has 483 square feet per floor. The take-out restaurant is only going to be operating on the ground floor. Converting a residential building into a commercial building will take major structural renovations to ensure proper load occupancy, ventilation, accessible entryways and washrooms, and more. The building will have to meet all applicable requirements in the National Building Code before operation can begin. The applicant has been made aware of these requirements. / *L'immeuble résidentiel à deux étages sur la propriété a 483 pieds carrés par étage. Le restaurant opérera seulement au rez-de-chaussée. Convertir un immeuble de résidentiel à commercial va nécessiter des rénovations structurelles importantes pour assurer la charge de remplissage acceptable, la ventilation, des entrées et des toilettes accessibles et plus encore. L'immeuble devra respecter toutes les exigences applicables du Code national du bâtiment avant de pouvoir débiter leurs opérations. Le requérant fut mis au courant de ces exigences.*

The layout of the property does pose certain challenges. The existing access to the property is located on a neighbouring property. While this building was a house used for residential purposes with very little traffic, the use of a neighbouring access did not cause any issues. However, as the house will be converted to a commercial use, it is not suitable to allow customers to use an access that is located on another property. Staff advised the applicant to negotiate a right-of-way agreement to use the existing access, but that property is currently owned by the bank and the applicant was not able to negotiate an agreement. / *La configuration de la propriété pose un certain défi. L'accès existant pour la propriété est situé sur une propriété avoisinante. Bien que cet immeuble fût une maison utilisée à des fins résidentielles avec très peu de circulation, l'utilisation d'un accès avoisinant ne posait pas de problème. Toutefois, puisque la maison va être convertie à une utilisation commerciale, il ne convient pas de permettre aux clients d'utiliser un accès qui est situé sur une autre propriété. Le personnel a avisé le requérant de négocier une entente de droit de passage afin d'utiliser l'accès existant, mais cette propriété appartient présentement à la banque et le requérant n'a pas pu négocier une entente.*

The applicant has proposed to create a new access for the property, as well as a dedicated parking area in the rear yard. However, the lot is only 18.29 meters wide. It is not wide enough to create a two-way access to the parking area in the rear. The applicant has instead proposed two one-way accesses on either side of the house (see attached site plan). The accesses pass in between the house and the neighbouring property lines. The closest property line is located 4.07 metres from the house. The applicant is proposing 10 parking spaces plus one mobility space on site, which satisfies the parking requirements in the Rural Plan. / *Le requérant a proposé de créer un nouvel accès pour la propriété, ainsi qu'une aire de stationnement dédiée dans la cour arrière. Toutefois, le lot n'est que 18,29 mètres de large. Il n'est pas grand assez pour créer un accès à deux voies à l'aire de stationnement arrière. Le requérant plutôt proposé deux accès à sens unique de chaque côté de la maison (voir le plan du site annexé). Les accès passent entre la maison et les lignes de propriétés avoisinantes. La ligne de propriété la plus près est situé à 4,07 mètres de la maison. Le requérant propose 10 espaces de stationnement et un espace de mobilité sur le site, ce qui*

satisfait les exigences de stationnement dans le Plan rural.

Staff has identified several challenges with the proposal, and is recommending conditions to address them:
/ Le personnel a identifié plusieurs défis avec la demande et recommande des conditions pour les aborder :

Access / Accès

The applicant has proposed two one-way accesses on either side of the existing building. To ensure proper traffic flow and to prevent dust, the accesses must be paved. Directional arrows and language must be clearly indicated on the pavement. Village staff and the local Fire Chief were contacted for comments with the proposed access, neither had any concerns. */ Le requérant a proposé deux accès à sens unique de chaque côté de l'immeuble existant. Pour assurer une circulation adéquate et pour prévenir la poussière, les accès doivent être pavés. Des flèches directionnelles doivent être clairement indiquées sur la chaussée, ainsi que le langage. Le personnel du village et le chef des pompiers locaux furent contactés pour des commentaires concernant l'accès proposé et ils n'avaient aucune préoccupation.*

Curbing / Bordure

Curbing should be installed along both accesses and at the end of each parking space. Due to the sloping geography of the site (downhill from east to west), curbing needs to be installed along the western property line to prevent vehicles from rolling downhill. Curbing should also be placed in between the building and the access to prevent any collisions with the building. Along the eastern property line, curbing and a barrier as shown on the site plan should be erected to prevent vehicles from using the neighbouring access. */ Des bordures devrais être installées le long des accès et à la fin de chaque espace de stationnement. Due à la géographie inclinée du site (descente d'est en ouest), la bordure doit être installée le long de la ligne de propriété ouest pour empêcher les autos de rouler vers le bas.*

Retaining wall / Mur de soutènement

There is a significant slope in the front portion of the property where the one-way exit is proposed. As indicated on the site plan, the applicant has proposed to build a retaining wall in this area and to level out the slope. This retaining wall needs to be designed and approved by a licensed engineer. Curbing should also be placed along this area to prevent vehicles from going over the edge. */ Il y a une pente notable sur la portion avant de la propriété où la sortie à sens unique est proposée. Tel qu'indiqué sur le plan du site, le requérant a proposé de construire un mur de soutènement dans cette région et de stabiliser la pente. Ce mur de soutènement a besoin d'être conçu et approuvé par un ingénieur agréé. Des bordures devraient aussi être placées le long de cette zone afin d'empêcher les voitures de passer par-dessus le bord.*

Parking surface / Surface de stationnement

Although staff is recommending that the accesses be paved, the parking area in the rear yard may be made of a stable surface as specified in paragraph 31.1(1) a) of the Cap-Pelé Rural Plan. The parking spaces should be delineated as shown on the site plan, as the angled design of the parking informs the one-way traffic flow of the site. */ Bien que le personnel recommande que les accès soient pavés, l'aire de stationnement de l'arrière pourrait être fait d'une surface rigide tel que spécifié dans l'alinéa 31.1(1) a) du Plan rural de Cap-Pelé. Les espaces de stationnement devraient être définis tel qu'indiqué sur le plan du site, puisque le design en angle du stationnement informe la circulation à sens unique du site.*

Drainage / Drainage

Due to the increase of impervious surfaces and the sloping nature of the site, a drainage plan prepared by a

licensed New Brunswick engineer is required to show how water will drain towards the ditch at the access with Acadie Road. The drainage plan needs to be approved by Village Staff. / *Due à l'augmentation de surfaces imperméables et à la nature en pente du site, un plan de drainage préparé par un ingénieur du Nouveau-Brunswick licencié est requis afin de démontrer comment l'eau sera drainé vers le fossé de l'accès de la rue Acadie. Le plan de drainage doit être approuvé par le personnel du village.*

Well / Puits

Water to the building is provided by a well that is in the rear yard. On the site plan, the area where the well is located is not accessible to vehicles because of curbing requirements along the accesses and the parking spaces. Staff contacted the Department of Environment for comments regarding the use of the existing well for a commercial use. The Department indicated that it has no concerns if water usage is below 50 cubic meters of water per day. The Department also indicated that the owner should have its water tested at least twice a year to ensure proper quality. / *L'eau de l'immeuble est fournie par un puits dans la cour arrière. Sur le plan du site, la zone du puits n'est pas accessible aux véhicules à cause d'exigences de bordures le long des accès et des espaces de stationnement. Le personnel a contacté le ministère de l'Environnement pour des commentaires concernant l'utilisation du puits existant de façon commerciale. Le ministère n'a indiqué aucune préoccupation tant que l'utilisation de l'eau est dessous 50 mètres cubiques d'eau par jour. Le ministère a aussi indiqué que le propriétaire devrait avoir son eau testée au moins deux fois par an pour en assurer la qualité.*

Traffic flow / Circulation

The applicant has shown places on the site plan where signs can be placed to ensure proper traffic flow. These signs should be conceived in conformity with paragraph 35.1(5) of the Cap-Pele Rural Plan. / *Le requérant a démontré des endroits sur le site où des panneaux peuvent être placés afin d'assurer une bonne circulation. Ces panneaux devraient être conçus conformément à l'alinéa 35.1(5) du Plan rural de Cap-Pelé.*

Restaurant area / Zone du restaurant

The applicant is proposing to use the ground floor of the building for the take-out restaurant, keeping the 2nd floor vacant. The applicant does currently meet parking requirements but does not have enough parking if the take-out were to expand into the entire building. The maximum area allowed for the take-out should be the size of the ground floor, 483 square feet. Any additional expansions to the take-out will have to be done with expansions to the parking area. / *Le requérant propose d'utiliser le rez-de-chaussée de l'immeuble pour le restaurant, avec le 2ième étage vacant. Le requérant respecte présentement les exigences de stationnement, mais n'a pas assez de stationnement pour une expansion du restaurant dans l'immeuble en entier. L'aire maximum permise pour le restaurant devrait être la grandeur du rez-de-chaussée, 483 mètres carrés. Toutes expansions additionnelles au restaurant devront être suivies d'une expansion à l'aire de stationnement.*

Parking in the front yard / Stationnement dans la cour avant

The applicant is proposing parking in the front yard, including one mobility space. Comments received from the village specify that no parking space should be located in the right-of-way of Acadie Road. The mobility parking must be paved and adequately signed as specified in the Barrier-Free Design Building Code Regulation. / *Le requérant propose de stationnement dans la cour avant, incluant un espace de mobilité. Les commentaires reçus par le village spécifient qu'aucun espace de stationnement ne devrait être dans le droit de passage de la rue Acadie. Le stationnement de mobilité doit être pavé et adéquatement affiché, tel que spécifié dans le Règlement sur l'accès facile du Code du bâtiment.*

Variations from bylaw / Variations avec l'arrêté

There are three variations that are required as part of this rezoning to allow the proposed accesses. The first is that a 10-meter ramp to the parking lot is required at the intersection with Acadie Road. However, since the entry to this parking lot is one-way in and one-way out, both accesses should be 5 meters wide when intersecting with Acadie Road. Staff feels this variance is reasonable as the combined ramp area of both accesses will be 10 meters. / *Il y a trois variations requises avec ce rezonage afin de permettre l'accès proposé. La première est qu'une rampe de 10 mètres au stationnement est nécessaire à l'intersection avec la rue Acadie. Toutefois, puisque l'entrée et la sortie à ce stationnement est à sens unique, les deux accès devraient être 5 mètres de large lorsqu'ils croisent la rue Acadie. Le personnel pense que cette variance est raisonnable puisque l'aire des deux rampes combinées sera de 10 mètres.*

A second variance is the width of a commercial access, which must be a minimum 7 meters. Again, because there will be two accesses each 5 meters wide at the intersection with Acadie Road, staff feels this variance is reasonable as there is a total of 10 meters. / *Une deuxième variance est la largeur d'un accès commercial, qui doit être un minimum de 7 mètres. Encore une fois, puisqu'il y aura deux accès de 5 mètres à l'intersection de la rue Acadie, le personnel croit que cette variance est raisonnable puisqu'il y a un total de 10 mètres.*

Lastly, a variance is required to permit a second entry for a lot. Again, staff feels this is reasonable to accommodate the one-way in and out design. Staff contacted village staff, which had no concerns with the proposed access. / *Enfin, une variance est requise afin de permettre une deuxième entrée pour un lot. Encore une fois, le personnel croit que ceci est raisonnable afin d'accommoder le modèle d'entrée et de sortie à sens unique. Le personnel a contacté le personnel du village, lequel n'avait aucune préoccupation avec l'accès proposé.*

Legal Authority / Autorité légale

Section 110 (1) of the Community Planning Act (2018): / *Article 110(1) du Loi sur l'urbanisme (2018):*

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, and / *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 recommend to Cap-Pelé Village Council to APPROVE the rezoning from R1 to CG on PID 00844589 to permit a take-out restaurant as included in Draft By-law A-005-20Z, subject to the following conditions: / *Le personnel*

recommande que le Comité de révision de la planification Sud-Est recommande au Conseil de Village de Cap-Pelé d'APPROUVER le rezonage de R1 à CG sur le NID 00844589 afin de permettre un restaurant tel qu'inclus dans le projet d'Arrêté A-005-20Z, sujet aux conditions suivantes :

- a)** That the accesses must be paved from Acadie Road until the rear of the house and must clearly be marked with the use of directional arrows and the words 'ENTER/ENTRÉE' and 'EXIT/SORTIE' to indicate proper traffic flow as demonstrated on the site plan; / *Que les accès soient pavés du chemin Acadie jusqu'à l'arrière de la maison et soient clairement indiqués avec des flèches directionnelles et les mots « ENTER/ENTRÉE » et « EXIT/SORTIE » afin de démontrer le propre sens de circulation appropriée comme indiqué sur le plan de site;*
- b)** That the eastern property line must be separated from the existing access on PID 00844597 with a physical barrier until such a time that a right-of-way to use the access is negotiated with the property owner. The physical barrier may consist of curbing, bollards, a fence, or any other similar structure that prohibits vehicular access; / *Que la limite de la propriété à l'est soit séparée de l'accès existant sur le NID 00844597 au moyen d'une barrière physique jusqu'à ce qu'un droit de passage pour l'accès soit négocié avec le propriétaire. La barrière physique peut comprendre une bordure de trottoir, des bornes, une clôture ou une autre structure similaire qui empêche le passage des véhicules;*
- c)** That a physical barrier be installed along the western property line to separate vehicles from the sloping conditions. The physical barrier may include curbing, bollards, a fence, or any other similar structure that prohibits vehicular access; / *Qu'une barrière physique soit installée le long des limites de la propriété à l'ouest afin de tenir à l'écart les véhicules du terrain en pente. La barrière physique peut comprendre une bordure de trottoir, des bornes, une clôture ou une autre structure similaire qui empêche le passage des véhicules;*
- d)** That the building is separated from the accesses by a physical barrier that may include curbing, bollards, a fence, or any other similar structure that prohibits vehicular access; / *Que le bâtiment soit séparé des accès par une barrière physique qui peut comprendre une bordure de trottoir, des bornes, une clôture ou une autre structure similaire qui empêche le passage des véhicules;*
- e)** That the area immediately to the rear of the house, in between the accesses and the parking, be blocked to vehicular traffic, as shown on the site plan; / *Que l'endroit directement en arrière de la maison, entre les accès et le stationnement, soit bloqué aux véhicules, comme démontré sur le plan de site;*
- f)** That the width of each one-way access measure at least 5 meters at the street line; / *Que la largeur de chaque accès à sens unique mesure au moins 5 mètres à l'alignement;*
- g)** That the mobility parking space must be paved and clearly indicated as required in the Barrier-Free Design Building Code Regulation; / *Que l'espace de stationnement pour personnes à mobilité réduite soit pavé et indiqué clairement comme exigé dans le Règlement d'application du code du bâtiment portant sur la conception sans obstacle;*
- h)** That the parking area must consist of a surface as described in paragraph 31.1(1) a) of the Cap-Pelé Rural Plan; / *Que l'aire de stationnement ait une surface conforme au paragraphe 31.1(1) a) du plan rural de Cap-Pelé;*

- i)** That no parking be permitted in the right-of-way of Acadie Road; / *Qu'aucun stationnement ne soit permis dans l'emprise du chemin Acadie;*
- j)** That curbs must be placed at the end of each parking space except the mobility parking; / *Qu'une bordure soit installée à la fin de chaque espace de stationnement sauf le stationnement pour personnes à mobilité réduite;*
- k)** That the retaining wall required for the exit lane as shown on the site plan must be designed and approved by a licensed New Brunswick Engineer; / *Que le mur de soutènement requit pour la voie de sortie démontrée sur le plan de site soit conçu et approuvé par un ingénieur autorisé au Nouveau-Brunswick;*
- l)** That a drainage plan be prepared by a licensed New Brunswick Engineer and be approved by village staff in accordance with section 31.1(1) h) of the Cap-Pelé Rural Plan; / *Qu'un plan de drainage soit préparé par un ingénieur autorisé au Nouveau-Brunswick et approuvé par le personnel du village conformément au paragraphe 31.1(1) h) du plan rural de Cap-Pelé;*
- m)** That any traffic control sign on the property be placed in conformance with paragraph 35.1(5) of the Cap-Pelé Rural Plan; / *Que toute enseigne autoportante indiquant la direction sur la propriété soit érigée en conformité avec le paragraphe 35.1(5) du plan rural de Cap-Pelé;*
- n)** That the maximum gross square footage for the take-out restaurant be 483 square feet unless additional parking spaces are provided; / *Que l'aire brute du plancher maximal pour l'établissement de mets à emporter soit 483 pieds carrés à moins que des espaces de stationnements additionnels ne soient fournis;*
- o)** That the site be developed in general conformance with the site plan; / *Que le site soit développé en conformité générale avec le plan de site;*
- p)** That the permitted uses be limited to: / *Que les usages permis soient limités à :*
- A take-out restaurant; / *Un établissement de mets à emporter; et*
- A single-family dwelling or a two-unit dwelling. / *Une habitation unifamiliale ou bifamiliale.*
- q)** That prior to issuance of a building and/or development permit, all applicable sections of the National Building Code must be met; / *Qu'avant l'émission d'un permis de construction et/ou de développement, toute section applicable du Code national du bâtiment soit rencontrée;*
- r)** That notwithstanding section 31.1 e) of the Cap-Pelé Rural Plan, Council accepts two 5-meter parking lot ramps; / *Que nonobstant le paragraphe 31.1 e) du plan rural de Cap-Pelé, le conseil accepte deux rampes d'accès aux stationnements de 5 mètres de largeur;*
- s)** That notwithstanding section 39.1 (2) of the Cap-Pelé Rural Plan, Council accepts two 5-meter commercial accesses; / *Que nonobstant le paragraphe 39.1(2) du plan rural de Cap-Pelé, le conseil accepte deux accès commerciaux de 5 mètres de largeur;*
- t)** That notwithstanding section 39.1 (4) of the Cap-Pelé Rural Plan, Council accepts two accesses for this property. / *Que nonobstant le paragraphe 39.1(4) du plan rural de Cap-Pelé, le conseil accepte deux*

accès pour cette propriété.

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*