

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /  
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**  
Wednesday, August 26, 2020 / Le mercredi 26 août, 2020

**Staff Report / Rapport du personnel**

**Subject / Objet :** Variance Request / Demandes de Dérogation

**File number / Numéro du fichier** 20-1299 and/et 20-1300

**From / De :**



Phil Robichaud  
Planner / Urbaniste

**Reviewed by / Révisé par :**



Joshua Adams  
Planner / Urbaniste

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requéant :**

Leslie Leger 690082 N.B. INC.

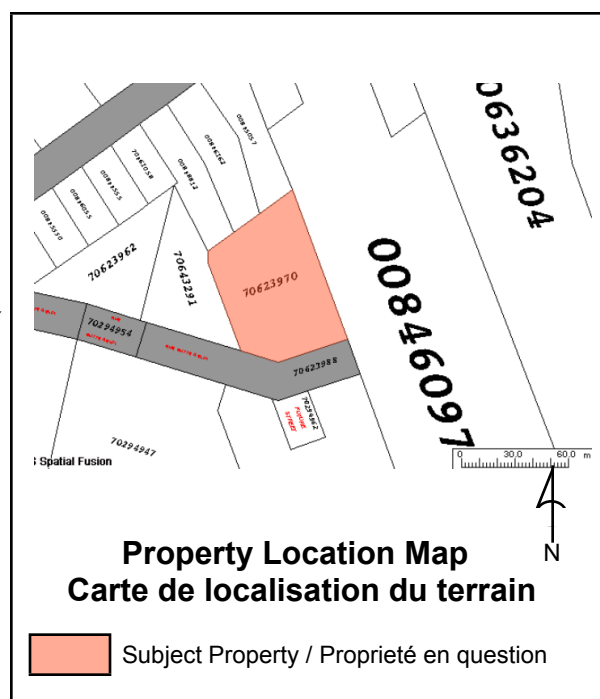
**Landowner / Propriétaire :**

Leslie Leger 690082 N.B. INC.

**Proposal / Demande :**

**20-1299** Variance to reduce the lot width for lot 20-1 and 20-2 for new multi-unit dwellings / *Dérogation visant à réduire la largeur des lots 20-1 et 20-2 pour la construction de nouveaux logements à unités multiples*

**20-1300** Terms and conditions application for new 5 unit dwelling on lot 20-2 / *Demande de conditions pour un nouveau logement à 5 unités sur le lot 20-2*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 70623970

**Lot Size / Grandeur du lot:** Lot 20-1 = 1990 m<sup>2</sup>, Lot 20-2 = 2363 m<sup>2</sup>

**Location / Endroit :**

Butte-à-Éloi, Village de Cap-Pelé/ Village of Cap-Pelé

**Current Use / Usage présent :**

Vacant

**Zoning / Zonage :**

R (Residential / *Résidentielle*)

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

Not applicable / Pas applicable

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

Surrounding uses: / *usage des environs:* multi unit dwelling, single unit dwellings, nursing home and downtown / *habitation multifamiliale, habitation unifamiliale, maison de soins infirmiers et centre-ville*

Surrounding zoning: / *zonage des environs:* R (Residential/*Résidentielle*), SC (Institutional Services/*Services collectifs*) and CC (Central Commercial/*Commerce central*)

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

Village of Cap-Pelé public sewer system

## **Access-Egress / Accès/Sortie :**

rue Butte-À-Éloi Street

## **Policies / Politiques**

Village of Cap Pelé Rural Plan / *Plan rural du Village de Cap-Pelé*

### **3.0 RESIDENTIAL USES / LES USAGES RÉSIDENTIELS**

**3.1(1)** The principle of the Council is to encourage residential development near the downtown area to promote a mix of uses and thus foster neighborhood life on a human scale. / *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.*

**3.1(2)** The principle of the Council is to promote residential density in areas that are served by the sanitary sewer system. / *Le Conseil a pour principe de promouvoir la densité résidentielle dans les endroits qui sont desservis par le système des égouts sanitaire.*

**3.1(3)** The principle of the Council is to promote various categories of housing in order to meet the needs of residents and allow members of the community to stay in Cap-Pelé throughout their lives. / *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.*

### **3.2 RESIDENTIAL USES PROPOSALS / LES PROPOSITIONS LIÉES AUX USAGES RÉSIDENTIELS**

**3.2(1)** It is proposed that multi-family dwellings with 5 or more unit be permitted subject to terms and conditions that may be imposed by the Committee, which will take into consideration: / *Il est proposé que les habitations multifamiliales comptant 5 logements et plus seront permis sujets aux modalités et conditions qui peuvent être imposés par le Comité, qui prendra en considération*

:

**a)** access to the parking lot and the design of the parking lot; / *l'accès au stationnement hors rue et la conception du terrain de stationnement;*

**b)** site drainage; / *le drainage du site;*

**c)** height of the building; / *la hauteur du bâtiment;*

**d)** setbacks; and / *les marges de retraits; et*

**e)** water and municipal services availability. / *la disponibilité d'eau potable et des services municipaux*

\* Please note that the Plan rural du Village de Cap-Pelé was adopted in French only and there is no official translation of the regulation. In the event of discrepancies between the two languages, the French version prevails. / *Veillez noter que le Plan rural du Village de Cap-Pelé a été adopté en français, et qu'il n'existe aucune traduction officielle du règlement. S'il y a des écarts entre les deux langues, la version française l'emporte sur la version anglaise.*

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

### **26.0 ZONE R: RESIDENTIAL / ZONE R : RÉSIDENTIELLE**

#### **PERMITTED USES / USAGES PERMIS**

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

:

**a)** one of the following main uses: / *d'un des usages principaux suivants :*

ii) a multi family dwelling / *une habitation multifamiliale*;

iii) a multi family dwelling comprising of 5 or more dwellings subject to terms and conditions which may be imposed by the Committee / *une habitation multifamiliale comprenant 5 logements ou plus sous réserve des modalités et conditions qui peuvent être imposées par le Comité*;

#### STANDARDS APPLICABLE TO LOTS / *NORMES APPLICABLES AUX LOTS*

Minimum lot area (lots with sewer services) for a multi family dwelling : 900 square metres/ *Superficie minimale du lot (lots avec services d'égout) pour une habitation multifamiliale : 900 mètres carrés*

Minimum frontage of the lot (lots with sewer services) for a multi family dwelling: 30 metres / *Façade minimale du lot (lots avec services d'égouts) pour une habitation multifamiliale : 30 mètres*

Minimum depth for all permitted uses: 30 metres / *Profondeur minimale pour tous les usages permis 30 mètres*

\* Please note that the Plan rural du Village de Cap-Pelé was adopted in French only and there is no official translation of the regulation. In the event of discrepancies between the two languages, the French version prevails. / *Veillez noter que le Plan rural du Village de Cap-Pelé a été adopté en français, et qu'il n'existe aucune traduction officielle du règlement. S'il y a des écarts entre les deux langues, la version française l'emporte sur la version anglaise.*

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

The SERSC staff discuss this file interally / *Le personnel de la CSRSE a discuté cette filière à l'interne*

The Chief Administrative Officer was contacted regarding the proposed conditions / *Le Directeur général a été consulté concernant les conditions proposés*

The fire chief was contacted regarding the shared driveway / *Le chef pompier a été consulté concernant l'accès en commun*

The Department of Environment and Local Government was contacted regarding the wells / *Le ministère de l'Environnement et Gouvernements locaux a été consulté concernant les puits.*

#### **Discussion**

The applicant is proposing to build two new multi-unit dwellings on a property located on Butte-à-Éloi in the Village of Cap-Pelé. Butte-à-Éloi is publicly owned and maintained and is serviced by public sewer. / *Le demandeur propose de construire deux nouveaux logements à unités multiples sur une propriété située sur le chemin Butte-à-Éloi, dans le Village de Cap-Pelé. Le chemin Butte-à-Éloi est un chemin public entretenu et il est relié à un égout public.*

A 4 unit dwelling is proposed on lot 20-1 and a 5 unit dwelling is proposed on lot 20-2. Both proposed multi's will be "rowhouse" style, have one storey and have an attached garage for each unit. The two buildings are not facing the public road, but are facing each other. A shared driveway is proposed between the two new buildings. / *Un logement de quatre unités est proposé sur le lot 20-1 et un logement de cinq unités est proposé sur le lot 20-2. Ces deux logements seront de style « maison en rangée », ils seront d'un étage et ils auront un garage attenant pour chaque unité. Les deux bâtiments ne sont pas installés face au chemin public, mais plutôt un en face de l'autre. On propose une montée commune entre les deux nouveaux bâtiments.*

There is two application for this proposal: / *Cette proposition comprend deux demandes :*

#### **Terms and conditions 20-1299 / Conditions 20-1299**

Multi-unit dwelling with 5 or more units in the Residential Zone is required to be considered for Term and Conditions imposed by the Southeast Planning Review and Adjustment Committee. / *Un logement à unités multiples de cinq unités ou plus dans une zone résidentielle doit faire l'objet de conditions imposées par le Comité de révision de la planification du Sud-Est.*

### **Variance 20-1300 / Dérogation 20-1300**

Variances are required because lots for multi-unit dwelling should be 30 meters wide. The applicant is proposing 28.558 meters wide. This is a 4.8% variance. / *Des dérogations sont nécessaires, car les lots de logements à unités multiples doivent être d'une largeur de 30 mètres. Le demandeur propose d'installer ces logements sur un lot d'une largeur de 28,558 mètres. Il s'agit d'une dérogation de 4,8 %.*

Discussion: / *Discussion :*

The surface area and the depth of the proposed lots are significantly higher than the requirements of the Rural Plan. All the proposed setbacks and lot occupancy for the two new buildings are being respected. / *La superficie et la profondeur des lots proposés sont considérablement plus grandes que les exigences du plan rural. Les retraits proposés et le taux d'occupation des deux nouveaux bâtiments sont conformes.*

The proposed surface area of lots: 1990 m<sup>2</sup> and 2363 m<sup>2</sup> / *Superficie proposée des lots : 1 990 m<sup>2</sup> et 2 363 m<sup>2</sup>*

The required surface area of lots: 900 m<sup>2</sup> / *Superficie requise des lots : 900 m<sup>2</sup>*

The proposed depth of lots: 57.7 meters (smallest depth) / *Profondeur proposée des lots : 57,7 mètres (la profondeur la plus petite)*

The required depth of lots: 30 meters / *Profondeur requise des lots : 30 mètres*

Guidelines relating to processing variances prepared by the Province of New Brunswick state that variances should generally be minor in nature have special circumstances that make it impossible to preclude the need for a variance and should follow the general intent of the regulation. The proposed variance is minor at 4.8% and the proposed buildings are capable of fitting on the lot while exceeding the other requirements of the Rural Plan. Staff is in the opinion that the variance should be granted. / *Selon les lignes directrices liées au traitement des dérogations préparées par la province du Nouveau-Brunswick, les dérogations devraient habituellement être de nature mineure, elles devraient jouir de circonstances exceptionnelles qui empêchent l'exclusion de la nécessité d'une dérogation et elles devraient respecter l'objectif général du règlement. La dérogation proposée est mineure (4,8 %) et les bâtiments proposés peuvent être installés sur le lot tout en dépassant les autres exigences du plan rural. Le personnel est d'avis que la dérogation doit être accordée.*

The policies and proposal in the Rural Plan state that the Planning Review and Adjustment Committee should consider the following when imposing term and conditions : / *Selon les politiques et les propositions du plan rural, le Comité de révision de la planification doit tenir compte des éléments suivants lorsqu'il envisage l'imposition de conditions :*

a) access to the parking lot and the design of the parking lot / *Accès au stationnement et conception du stationnement*

The access to the dwellings is a shared driveway. The driveway should be designed in conformity with the requirements of the Fire Chief regarding fire prevention. / *La voie d'accès aux logements est une montée commune. La montée doit être conçue en conformité aux exigences du chef du service d'incendie en ce qui a trait à la prévention des incendies.*

b) site drainage / *Drainage du site*

The rear of the property (opposite to the road) slopes down to low-density residential properties. Drainage should be prepared and approved by the municipality. / *La partie arrière de la propriété (à l'opposé du chemin) descend en pente vers des propriétés résidentielles à faible densité. La municipalité doit préparer et approuver le drainage.*

c) height of the building / *Hauteur du bâtiment*

The proposed building is only one storey. / *Le bâtiment proposé comprend un seul étage.*

d) setback / *Retrait*

All setbacks established in the Rural Plan are being respected. / *On respecte tous les retraits établis dans le plan rural.*

e) water availability / *Disponibilité de l'eau*

Comments were requested to the Department of Environment and Local Government regarding water usage and whether a water study or environmental impact assessment is required for this development. / *On a communiqué avec le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux afin d'obtenir des commentaires au sujet de l'utilisation d'eau et de la nécessité d'une étude portant sur l'eau ou d'une étude d'impact sur l'environnement pour ce développement.*

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

Notices were sent August 12, 2020 to all neighbouring properties within 60 meters / *Le 12 août 2020, on a envoyé des avis à tous les propriétaires voisins situés à moins de 60 mètres de la propriété en question.*

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

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

For variance 20-1299 / *pour dérogation 20-1299 :*

**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 / *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 :*

(i) the minimum size and dimensions of lots and other parcels into which land may be subdivided, and the minimum size and dimensions of land required for a particular class of use or size of building or structure, / *la grandeur et les dimensions minimales des lots et autres parcelles en lesquels le terrain peut être loti ainsi que la grandeur et les dimensions minimales du terrain nécessaires pour toute catégorie particulière d'usages ou toute dimension particulière d'un bâtiment ou d'une construction,*

**55(1)** Subject to the terms and conditions it considers fit, the advisory committee or regional service commission may permit / *Sous réserve des modalités et des conditions qu'il juge indiquées, le comité consultatif ou la commission de services régionaux peut autoriser :*

(b) a reasonable variance from the requirements referred to in paragraph 53(2)(a) of a zoning by-law if it is of the opinion that the variance is desirable for the development of a parcel of land or a building or structure and is in keeping with the general intent of the by-law and any plan under this Act affecting the development. / *soit toute dérogation raisonnable aux prescriptions de l'arrêté de zonage visées à l'alinéa 53(2)a qu'il estime souhaitable pour l'aménagement d'une parcelle de terrain, d'un bâtiment ou d'une construction et qui est compatible avec l'objectif général de l'arrêté ainsi qu'avec tout plan adopté en vertu de la présente loi et touchant l'aménagement.*

For terms and conditions 20-1300 / *Pour modalités et conditions 20-1300*

**53(3)** In prescribing the purposes for which land, buildings and structures in a zone may be used, a zoning by-law may / En prescrivant les fins auxquelles des terrains, des bâtiments et des constructions dans une zone quelconque peuvent être affectés, l'arrêté de zonage peut prévoir l'une quelconque des dispositions suivantes :

(c) prescribe particular purposes / y désigner des fins particulières :

(i) in respect of which the advisory committee or regional service commission, subject to subsection (5), may impose terms and conditions, and / pour lesquelles le comité consultatif ou la commission de services régionaux peut, sous réserve du paragraphe (5), imposer des modalités et des conditions,

(ii) that may be prohibited by the advisory committee or regional service commission if compliance with terms and conditions imposed under subparagraph (i) cannot reasonably be expected. / que peuvent interdire le comité consultatif ou la commission de services régionaux lorsqu'il apparaît raisonnable de s'attendre qu'il ne sera pas satisfait aux modalités et aux conditions imposées en vertu du sous-alinéa (i).

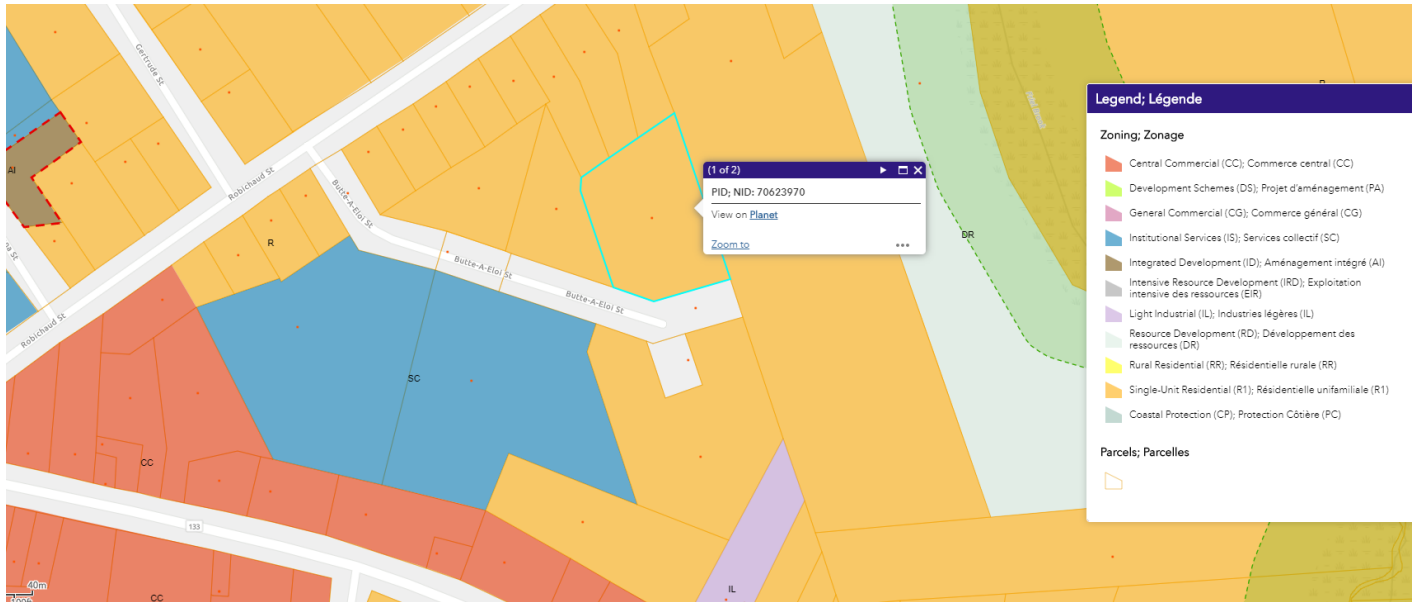
### **Recommendation / Recommandation**

Staff respectfully recommends to the Southeast Planning Review and Adjustment Committee to approve the variance to reduce the minimum lot width and approve the conditional use application with the following conditions: / Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud-Est approuve la dérogation visant à réduire la largeur minimale du lot et qu'il approuve la demande d'usage conditionnel, sous réserve des conditions suivantes :

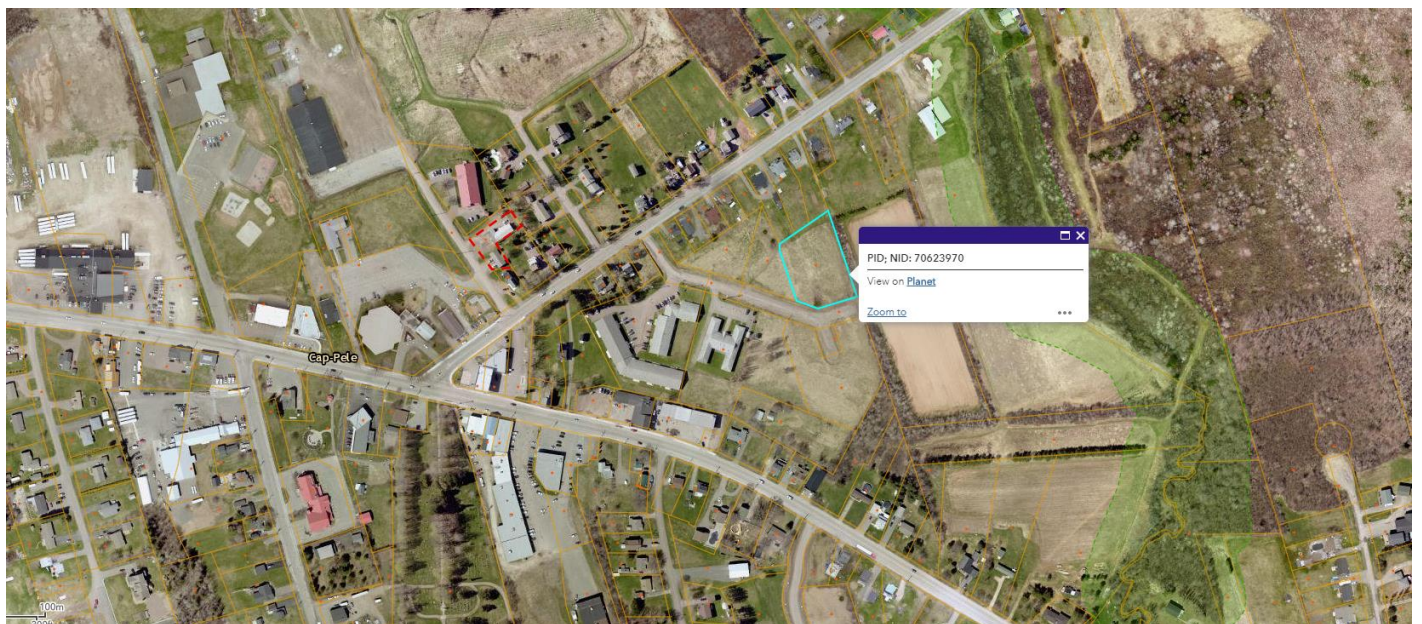
1. That the proposal receive endorsement for fire prevention from the local fire chief for the access before a building permit is issued. / Que la proposition reçoive l'approbation du chef du service d'incendie local en ce qui a trait à la prévention des incendies pour la voie d'accès avant la délivrance d'un permis de construction.
2. That a drainage plan prepared by a certified engineer be submitted and receive endorsement from the Village of Cap-Pelé before a building permit is issued. / Qu'un plan de drainage préparé par un ingénieur certifié soit soumis au Village de Cap-Pelé et approuvé par ce dernier avant la délivrance d'un permis de construction.
3. That an as-built drainage plan prepared by a certified engineer be submitted and receive endorsement from the Village of Cap-Pelé before the building permit file is closed. / Qu'un plan de drainage final préparé par un ingénieur certifié soit soumis au Village de Cap-Pelé et approuvé par ce dernier avant qu'on ferme le dossier du permis de construction.
4. That the proposal respects conditions imposed by the Department of Environment and Local Government (DELG) regarding well and water quantity. / Que la proposition respecte les conditions imposées par le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux (MEGL) en ce qui a trait au puits et à la quantité d'eau.

**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.

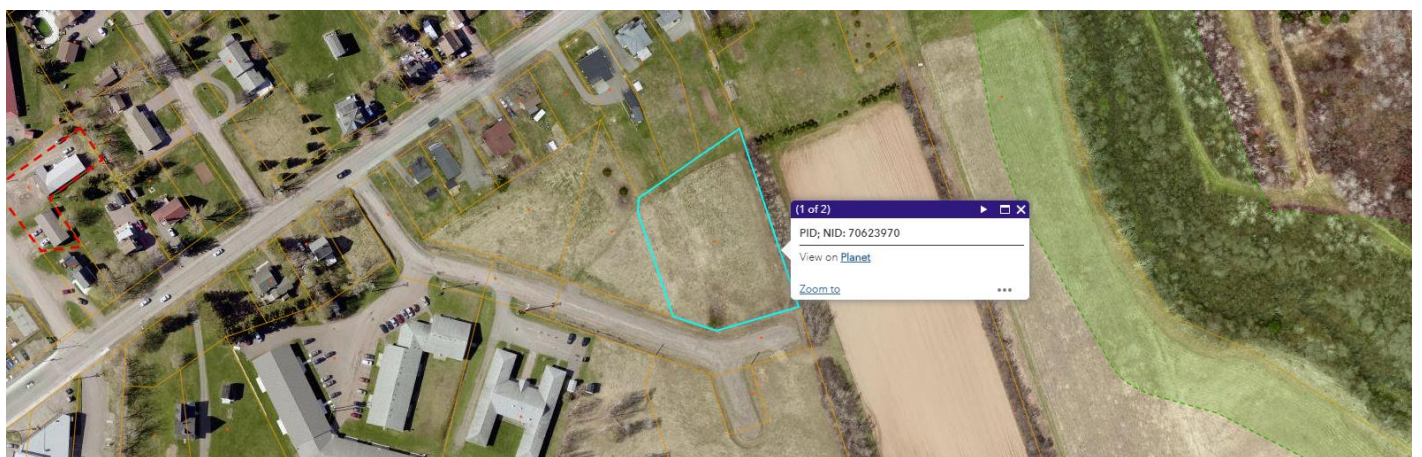
Zoning map / carte de zonage



Aerial map / Carte aérienne



Aerial map 2 / Carte aérienne 2







Site photos

North / nord



North / Nord



East / Est



West / Ouest



**Moncton**  
1234 rue Main Street  
Unit/unité 200  
Moncton, NB E1C 1H7  
Tel/tél : 506-382-5386

**Shediac**  
815A rue Bombardier Street  
Route 15, Exit/sortie 37  
Shediac, NB E4P 1H9  
Tel/tél : 506-533-3637

**Sackville**  
112 rue Main Street  
Unit/unité C  
Sackville, NB E4L 0C3  
Tel/tél : 506-364-4701

Neighbouring single dwelling units to the North / Habitations unifamiliales avoisinantes au nord



North-East / Nord-est





Le 14 juillet 2020

Monsieur Phil Robichaud, urbaniste  
Commission des services régionaux du Sud-Est  
815A, rue Bombardier  
Shediac, NB E4P 1H9

**Objet : Demande d'avis – rezonage de Mariane Cullen (NID 70038906)**

Monsieur,

Sous réserve de l'article 110 de la *Loi sur l'urbanisme*, le conseil du Village de Memramcook demande au Comité de révision de la planification du sud-est de donner leur avis écrit à la demande de Mariane Cullen pour rezoner la propriété portant le NID 70038906 située sur le chemin Beaumont à Memramcook à la zone Commerce général (CG) dans le but de permettre des dômes de camping.

Cette demande fait suite à une résolution du conseil adoptée à la réunion extraordinaire du 13 juillet 2020 (voir résolution en pièce jointe).

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations les meilleures.

  
Monique Bourque  
Directrice générale/Greffière

PJ



Résolution tirée du procès-verbal de la réunion extraordinaire du conseil du Village de Memramcook, tenue le lundi 13 juillet 2020, à 18 h 30, via téléconférence (Zoom).

**Demande de Mariane Cullen pour un rezonage de la propriété portant le NID 70038906 à la zone Commerce général (CG) dans le but de permettre des dômes de camping**

**Proposé par Joe Breau  
Appuyé de Marc Boudreau**

CONSIDÉRANT QUE le conseil a reçu une demande pour rezoner la propriété portant le NID 70038906 située sur le chemin Beaumont à Memramcook à la zone Commerce général (CG) dans le but de permettre des dômes de camping;

CONSIDÉRANT QUE le conseil désire considérer la demande de rezonage ci-haut mentionnée;

CONSIDÉRANT QUE l'article 111 de ladite Loi prescrit la publication d'avis publics relativement à l'adoption de tels arrêtés;

CONSIDÉRANT QU'IL est aussi nécessaire de demander l'avis de la Commission des services régionaux du sud-est en vertu de l'article 110 de ladite Loi;

IL EST RÉSOLU QUE :

- a) soit rédigé un arrêté modifiant le Plan rural du Village de Memramcook;
- b) la greffière se charge au nom et pour le compte du conseil, de faire publier les avis publics conformément aux prescriptions du paragraphe 111(1) de la *Loi sur l'urbanisme*;
- c) l'étude des objections au projet d'arrêté soit fixée au 31 août 2020 en la salle du conseil de Memramcook, N.-B. ou par le biais d'une réunion virtuelle, à 18 h 30;

- d) la greffière se charge au nom et pour le compte du conseil de demander l'avis du Comité de révision de la planification sud-est de la Commission des services régionaux du sud-est sur le projet d'arrêté; et
- e) le projet d'arrêté soit disponible pour fin de consultation par le public au bureau de la municipalité pendant les heures ouvrables dès le jour de parution du premier avis public.

**Adoptée à l'unanimité.**

**COPIE CERTIFIÉE EXACTE  
EXACT CERTIFIED COPY**

*Monique Daurque*  
\_\_\_\_\_  
Greffière/Clerk  
Date: *le 14 juillet 2020*