

**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 :** Conditional Use / Usages Conditionnel

**File number / Numéro du fichier** 20-1370

**From / De :**



Joshua Adams  
Planner / Urbaniste

**Reviewed by / Révisé par :**



Phil Robichaud  
Development Officer / Agent  
d'aménagement

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requéant :**

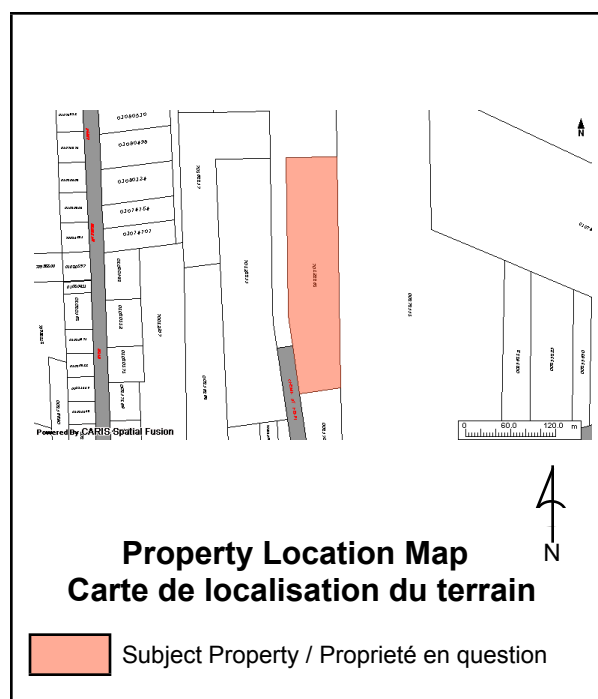
Fernand Brun 699399 NB Inc.

**Landowner / Propriétaire :**

Fernand Brun 699399 NB Inc.

**Proposal / Demande :**

Add 2 units to existing 12 unit dwelling, subject to terms and conditions / *Ajouter deux unités à un logement existant de 12 unités, sous réserve de certaines conditions.*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 70128863

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

**Location / Endroit :**

21 chemin St-Henri, Communaute Rurale Beaubassin-Est

**Current Use / Usage présent :**

Residential

**Zoning / Zonage :**

Community Center (CC) / *Centre Communautaire (CC)*

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

Not applicable / Pas applicable

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

Residential, Institutional, Community Center / *Residentiel, Institutionnel, Centre Communautaire*

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

None / *aucune*

## **Access-Egress / Accès/Sortie :**

chemin St Henri

### **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**

In 2019, a 12-unit apartment building received conditional approval from the PRAC and was constructed on the property. Today, the applicant is looking to add an additional 2 units to the existing building. The Community Centre Zone permits multi-unit dwellings subject to terms and conditions, which are intended to protect properties within the zone or in abutting zones and the health, safety and welfare of the general public. / *En 2019, le CRP a approuvé un immeuble de logements de 12 unités sous réserve*

*de certaines conditions, et on a construit cet immeuble sur la propriété. Aujourd'hui, le demandeur souhaite ajouter deux autres unités au bâtiment existant. La zone de centre communautaire permet des logements à unités multiples sous réserve de certaines conditions, qui visent à protéger les propriétés situées dans cette zone ou dans des zones adjacentes ainsi que la santé, la sécurité et le mieux-être du grand public.*

There are no municipal services (water, sewer) in this area, but the building is serviced by a private well and septic system. Prior to the original construction of the 12-unit building, a comprehensive water supply assessment was submitted for the site. A letter from Fischer Engineering dated July 22, 2020 indicates that the existing well and septic has the capacity to accommodate the proposed new units. The department of environment confirmed the findings of this letter in terms of water supply, but cautioned that the pumping rate of the well cannot exceed 7.6 igpm to stay under the capacity trigger for an Environmental Impact Assessment review. Any further development beyond the 2 units that are being proposed today would also be submitted to the Department of Environment for comments prior to issuing a building permit. The Department of Health was contacted for comments regarding use of the existing septic system. At the time of writing this report, no comments were received. / *Dans ce secteur, il n'y a aucun service municipal (eau, égout), mais le bâtiment est desservi par un puits et une fosse septique privés. Avant la construction initiale du bâtiment de 12 unités, on a soumis une évaluation exhaustive de la source d'approvisionnement en eau du site. Une lettre de Fischer Engineering rédigée le 22 juillet 2020 indique que le puits et la fosse septique existants ont la capacité nécessaire pour desservir les nouvelles unités. Le ministère de l'Environnement a confirmé les constatations de cette lettre en ce qui a trait à l'approvisionnement en eau, mais il nous prévient que le débit de pompage du puits ne peut pas dépasser 7,6 gal. imp./min. pour ne pas déclencher la nécessité d'une étude d'impact sur l'environnement. En plus des deux unités proposées aujourd'hui, tout autre développement d'unités supplémentaires doit être soumis au ministère de l'Environnement aux fins de commentaires avant de délivrer un permis de construction. On a communiqué avec le ministère de la Santé afin d'obtenir des commentaires concernant l'utilisation de la fosse septique. Au moment de la rédaction du présent rapport, aucun commentaire n'a été reçu.*

The access to the building is already existing and has been built to the standards required in the National Building Code, this includes: / *La voie d'accès au bâtiment existe déjà, et elle a été construite conformément aux normes requises en vertu du Code national du bâtiment. Elle est notamment dotée des éléments suivants :*

- 6m clear width / *une largeur libre de 6 mètres*
- radius of 12m for curves / *un rayon de 12 mètres pour les courbes*
- overhead clearance of 5m / *une hauteur libre de 5 mètres*
- grade of 1 in 12.5 / *un nivellement de 1 sur 12.5*
- designed to support required fire protection equipment. / *elle est conçue pour supporter l'équipement requis de protection contre l'incendie*
- Turn around required for access more than 90m long / *une zone de manœuvre nécessaire pour les accès d'une longueur supérieure à 90 mètres*

The Fire Chief was also contacted for additional comments. At the time of writing this report, these comments have not yet been received. / *On a également communiqué avec le chef du service d'incendie aux fins de commentaires supplémentaires. Au moment de la rédaction du présent rapport, on n'a pas encore reçu de commentaire de la part du chef du service d'incendie.*

It is staff's opinion that the proposal meets the intent of policies and proposals in the plan in terms of encouraging density in community nodes where infrastructure allows. As this is a minor addition to an existing apartment building and as the lot is approximately 5 acres in size with relatively few buildings in close proximity, staff are recommending the approval of this building with no conditions. / *Selon le personnel, la proposition est conforme à l'objectif des politiques et des propositions du plan en ce qui a trait à favoriser la densité des nœuds communautaires lorsque les infrastructures le permettent. Comme il s'agit d'un ajout mineur à un immeuble de logements existant et que le lot est d'une superficie d'environ 5 acres relativement éloigné des autres bâtiments qui se trouvent à proximité, le personnel recommande l'approbation de ce bâtiment sans imposer de condition.*

## **Public Notice / Avis public**

Letters were sent to properties within 100 meters on August 12, 2020. / *Le 12 août 2020, on a envoyé des lettres aux propriétaires situés à moins de 100 mètres de la propriété.*

## **Legal Authority / Autorité légale**

**Community Planning Act (2017); / Loi sur l'urbanisme (2017) :**

### **Conditional uses / Usages conditionnel**

**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 the 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).*

The Act also provides parameters for the PRAC when imposing conditions: / *La loi fournit également des paramètres pour le PRAC lorsqu'il impose des conditions :*

**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: / *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)** properties within the zone or in abutting zones, or / *soit les biens situés dans la zone ou dans des zones y attenantes;*

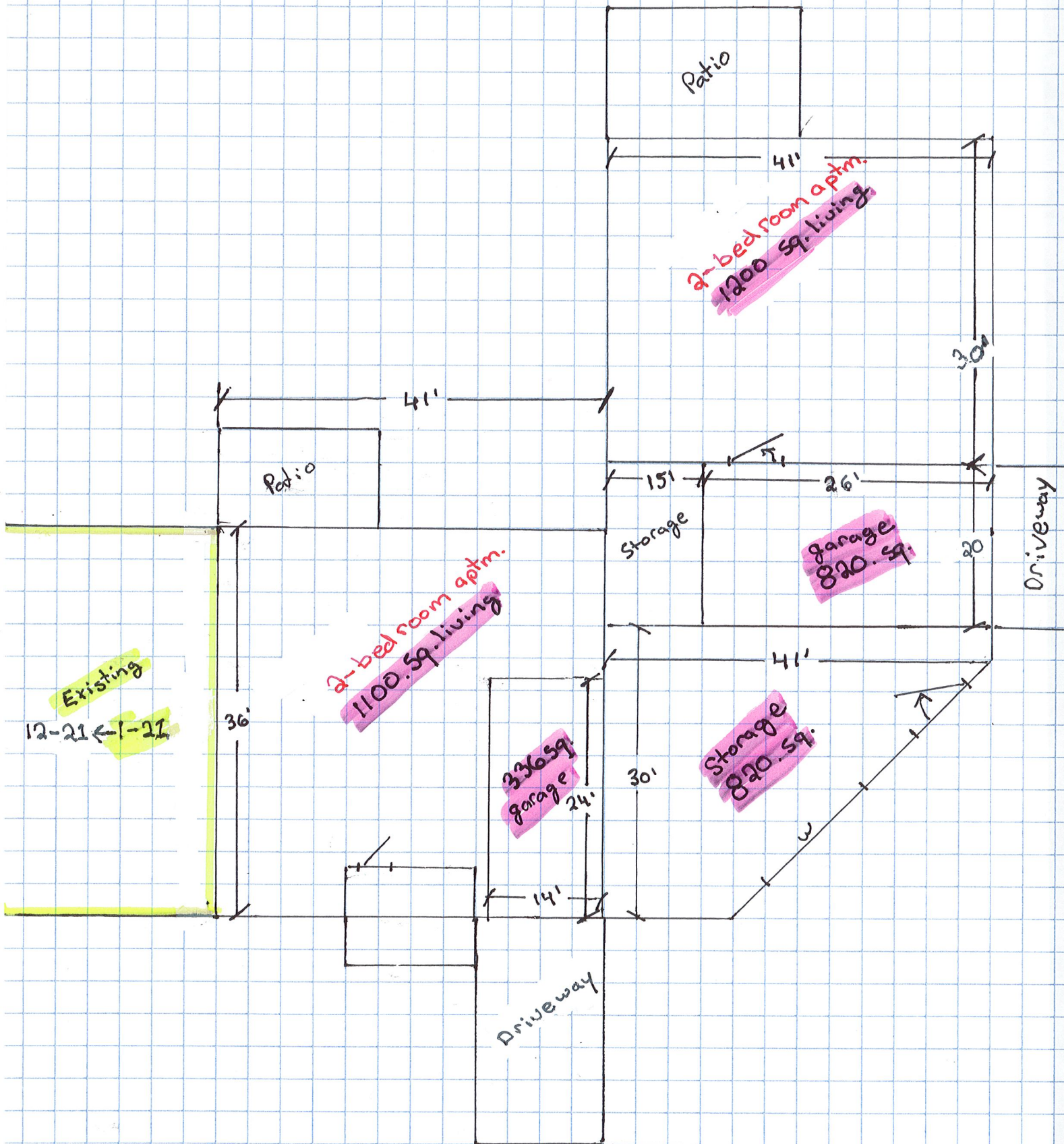
**(b)** the health, safety and welfare of the general public. / *soit la santé, la sécurité et le bien-être du grand public.*

## **Recommendation / Recommandation**

Staff recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee APPROVE the application submitted by Fernand Brun on behalf of 699399 N.B. Inc. for the property located at 21 chemin St-Henri and bearing PID 70128863 in Beaubassin-est to allow an addition of 2 units on an existing 12-unit building with no conditions because the proposal meets in the intent of the plan. / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud-Est APPROUVE la demande soumise par Fernand Brun au nom de 699399 N.B. Inc. concernant la propriété située au 21, chemin St-Henri (NID 70128863), à Beaubassin-est, qui vise à permettre l'ajout de deux unités à un bâtiment existant de 12 unités sans imposer de condition, car la proposition respecte l'objectif du plan.*

**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.*

Propose 2 aptmets unit







## **FISHER ENGINEERING LTD.**

---

40 Fairfield Road  
Lower Coverdale, New Brunswick E1J 0A2  
Phone: 506.863.1991  
Fax: 506.862.1180

July 22, 2020

File: IR073

Via email: fern.francisplumbing@bellaliant.com

Mr. Fernand Brun  
699399 NB Inc.  
25 Geruic Cres.  
Grand-Barachois, NB  
E4P 7N7

Attention: Mr. Brun

Re: Townhouse development off of St.-Henri Street in Grand-Barachois, NB.

As requested, we have completed a review of a proposed addition of two units to the existing 12-unit townhouse development off of St. Henri Street in Grand Barachois in regards to the engineered septic system that was designed/stamped by Michael Fisher P.Eng.

The septic system was designed for a 12 unit (2br) townhouse development with a designed load of 12264L/day. This was based on the NB Technical Guidelines for On-Site Sewage Disposal Systems daily use of 1022L/day/2br dwelling. The engineering design dated April 23/2019 proposed a total length of 300m of disposal field piping within the disposal field to accommodate the proposed 12,264L/day demand. The installer actually installed 400m of piping within the disposal field as shown on the attached record drawing. This 400m of piping has the capacity to handle 16,800L/day, which is over 1/3 more of the design flow.

The total estimated daily flow for the development with the added two additional townhouse units would be  $14 \times 1022\text{L/day} = 14308\text{L/day}$ . This is less than the current capacity of the installed system.

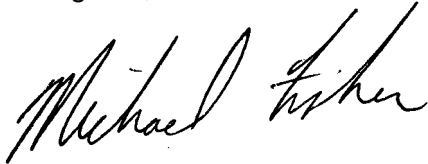
At the recommendation of the design engineer of the septic system, the owner had a water softener system installed on the main water entrance into the building that has an internal water meter. The unit was installed on January 16, 2020. Since installation, the total volume of water consumed was 150013 US gal.

According to the owner, he has been completely full/rented since the end of April 2020. If we assume that all the water consumption occurred over the last 80 days (May/June/21days in July) the average daily water use equates to 7088L/day. In reality, this is excessive as there were tenants prior to May 1 and the owner has used additional water for watering the lawn that was only finished in early June. The machine also calculates an average daily consumption, which currently is shown as 848 US gal (3205L/day). Both of these daily consumption rates are well below the design flow. If we use the higher daily flow of 7088L/day, this equates to 590L/day/unit. With the two additional proposed units, using actual flow data, the daily flow would be 8260L/day. This per day actual consumption use is well within the daily capacity of this system as installed (16800L/day).

Based on the provided water consumption usage and the additional septic field piping installed, the current septic system has more than sufficient capacity to handle the proposed two additional 2 br townhouse units.

If you have any questions please do not hesitate to contact the undersigned.

Regards,

A handwritten signature in black ink that reads "Michael Fisher". The signature is written in a cursive style with a horizontal line underneath the name.

Michael Fisher, P.Eng.

Enclosures



◀ Total water used

(Right key press resets)

150013 gallons

ECOWATER  
SYSTEMS



◀ Daily avg. water used

848 gallons

ECOWA  
S Y S T