

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

/

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Rezoning to the RM Zone / Rezonage à la zone RM


File Number/ Numéro du fichier : 20-2602

From / De :



Phil Robichaud

Reviewed by / Révisé par



Joshua Adams
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

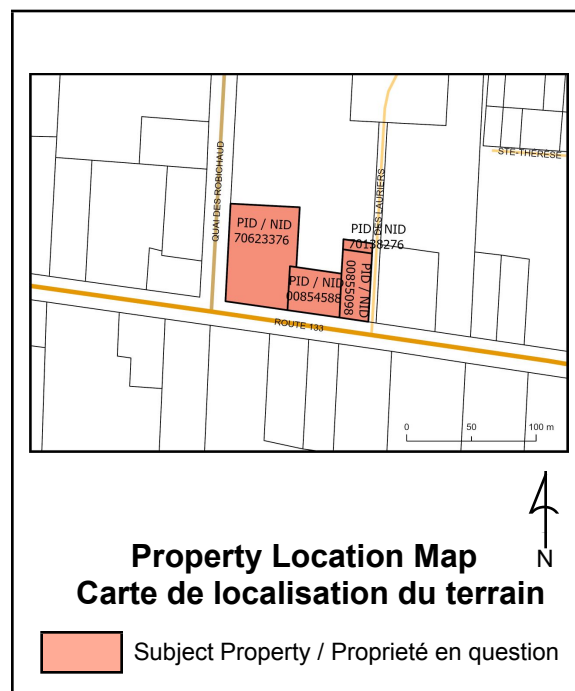
same

Landowner / Propriétaire :

Samuel Cormier

Proposal / Demande :

Rezoning request to the RM Zone to allow a multi-family dwelling for seasonal workers / *Demande de rezonage à la zone RM pour permettre une habitation multifamiliale pour des travailleurs saisonniers*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70623376, 70623376, 00854588, 00855098 & 70138276

Lot Size / Grandeur du lot: 6845 m²

Location / Endroit :

Route 133 / chemin Quai Des Robichaud Road, Communauté Rurale Beaubassin-Est

Current Use / Usage présent :

Single unit dwellings / *Habitations unifamiliales*

Zoning / Zonage :

Rural Residential (RR) / *Résidentielle rurale (RR)*

Future Land Use / Usage futur :

NA

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding uses: single unit dwellings, commercial uses (garage), fish processing plant / Utilisations des environs : habitations unifamiliales, utilisations commerciales (garage), usine de transformation du poisson

Municipal Servicing / Services municipaux:

None / *Aucun*

Access-Egress / Accès-Sortie :

Route 133 and/et chemin Quai des Robichaud Road

Policies / Politiques

Plan rural de la Communauté rurale Beaubassin-est

A) Residential uses / Usages résidentiels

The community's policy is to preserve the rural character of existing residential areas. / *La communauté a pour principe de préserver le caractère rural des zones résidentielles existantes.*

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

It is proposed that the development of buildings containing dwellings for more than two families be permitted use, only, in areas near community facilities and buildings. / *Il est proposé que l'aménagement des bâtiments comprenant des logements pour plus de deux familles soit un usage permis, seulement, dans les régions situées près des installations et des constructions communautaires.*

It is proposed that residential development maintain a certain distance from uses creating certain nuisances. / *Il est proposé que le développement résidentiel maintienne une certaine distance des usages créant certaines nuisances.*

It is proposed that the residential sector be predominant in areas near community centers and in integration with already developed areas. / *Il est proposé que le secteur résidentiel soit prépondérant dans les zones à proximité des centres communautaires et en intégration avec les zones déjà développées*

It is proposed that layout and construction standards for seasonal and permanent residences be established and applied consistently. / *Il est proposé que les normes d'aménagement et de construction, en ce qui concerne les résidences saisonnières et permanentes, soient établies et appliquées uniformément.*

D) Industrial uses / Usages industriels

The community's policy is to stimulate industrial uses that are linked to traditional sectors as well as those of non-traditional sectors. / *La communauté a pour principe de stimuler les usages industriels qui sont liés aux secteurs traditionnels ainsi que ceux des secteurs non traditionnels*

It is proposed to encourage industrial uses to expand without compromising the quality of life of residents. / *Il est proposé d'encourager les usages industriels à prendre de l'expansion sans pour autant porter atteinte à la qualité de vie des résidents.*

It is proposed that new industrial uses be strategically located in order to meet the objectives of the rural plan and minimize land use conflicts / *Il est proposé que les nouveaux usages industriels soient localisés stratégiquement afin de rencontrer les objectifs du plan rural et minimiser les conflits d'utilisation du sol*

I) Protection of water supply sources / Protection des sources d'alimentation en eau

The community's policy is to protect its water supply sources in order to have a water supply 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.*

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

Plan rural de la Communauté rurale Beaubassin-est

MR Zone – Medium Density Residential / Zone RM- Résidentielle à moyenne densité

3.2(1) Land, buildings or structures in an MR Zone may only used for the purposes of: / *Les terrains, bâtiments ou constructions d'une zone RM ne peuvent servir qu'aux fins :*

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

i. a multifamily dwelling; / *une habitation multifamiliale*

b) one or more buildings, structures or accessory uses to the main use of the land, building or structure, if this section allows this main use. / *d'un ou 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 Department of Environment has been consulted. / *Le ministère de l'Environnement a été consulté*

The Department of Health has been consulted. / *Le ministère de la Santé a été consulté.*

The Department of Transportation and Infrastructure has been consulted / *Le ministère des Transports et de l'Infrastructure a été consulté*

The local fire chief has been consulted / *Le chef des pompiers local a été consulté*

Discussion

DESCRIPTION OF THE REZONING REQUEST / DESCRIPTION DE LA DEMANDE DE REZONAGE

A request has been received to change the zoning of PIDs 70623376, 00854588, 00855098 and 70138276 from the Rural Residential (RR) zone to the Medium Density Residential (RM) zone. The purpose of the rezoning application is to allow the construction of a 19 unit dwelling for seasonal workers. There is an adjacent fish processing plant to the north. It is owned by the same owner. / *Une demande a été reçue pour changer le zonage des NID 70623376, 00854588, 00855098 et 70138276 de la zone Résidentielle rurale (RR) à la zone Résidentielle à moyenne densité (RM). Le but de la demande de rezonage est de permettre la construction d'une habitation à 19 unités pour des travailleurs saisonniers. Il y a une usine de transformation de poisson adjacent au nord. Elle est appartenue par le même propriétaire.*

DESCRIPTION OF THE PROPERTY / DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

The properties are located at the intersection of Route 133 and Quai Des Robichaud Road. These streets are maintained and owned by the Department of Transportation and Infrastructure. The lands have a combined area of 6845 m² (1.7 acres). There are no municipal services available on this property, so an on-site sewage disposal system and one or more wells will be required. There are a few homes on the properties in question. Buildings will need to be demolished and properties will need to be consolidated to make the project possible. / *Les propriétés se trouvent à l'intersection de la route 133 et le chemin Quai Des Robichaud. Ces rues sont entretenues et appartenues par le ministère de Transport et Infrastructure. Les terrains ont une superficie combinée de 6845 m² (1,7 acre). Il n'y a aucun service municipal disponible sur cette propriété, alors un système autonome d'évacuation et d'épuration des eaux usées et un ou plusieurs puits seront requis. Il a quelques habitations sur les propriétés en question. Les bâtiments devront être démolis et les propriétés devront être consolidées pour rendre le projet possible.*

DESCRIPTION OF THE SURROUNDINGS / DESCRIPTION DES ALENTOURS

In the surroundings, there are mixed-uses. There is a combination of residential, commercial, and port uses and zoning. There is also a community node formerly called "Robichaud" at 300 meters from the proposal. The policies and proposals of the Rural Plan, which aims to direct development in the community, stipulate that it is desirable to develop a diversity of uses and residential density in the community nodes. It is also a policy to stimulate industrial uses that are linked to traditional sectors, such as the Edmond Gagnon fish processing plant. The proposal is linked to the Edmond Gagnon industry. / *Dans les environs, on y trouve un mixte d'usage. Il y a une combinaison d'usages et zone résidentiels, commerciaux, et portuaires. On y trouve aussi à environ 300 mètres le nœud communautaire anciennement nommé « Robichaud ». Les principes et propositions du Plan rural, qui a comme but à diriger le développement dans la communauté, stipulent qu'il est favorable d'aménager une diversité d'usage et de la densité résidentielle dans les nœuds communautaires. Il est aussi un principe de stimuler les usages industriels qui sont liés aux secteurs traditionnels, tels que l'usine de transformation de poisson Edmond Gagnon. La proposition est liée à l'usine Edmond Gagnon.*

DESCRIPTION OF THE PROPOSAL AND BUILDING / DESCRIPTION DE LA PROPOSITION ET DU BÂTIMENT

According to the plans provided by the developer, the proposed building has a dimension of 65.5 meters x 19.8 meters (215 feet x 65 feet) which is equal to a footprint of 1298 square meters (13 975 square feet). The building is two stories tall and about 10.7 meters (35 feet) tall. There are a total of 19 units and four bedrooms per unit for a total of 76 bedrooms. Parking is provided to the east of the building and the on-site sewage disposal system is located to the north of the building. There are shrubs proposed between the building and the streets. Bicycle parking and a common area are also available for residents. / *Selon les plans fournis par le développeur, le bâtiment proposé a une dimension de 65,5 mètres x 19,8 mètres (215 pieds x 65 pieds) qui est égale à une empreinte de 1298 mètres carrés (13,975 mètres carrés). Le bâtiment a deux étages et une hauteur d'environ 10,7 mètres (35 pieds). Il y a un total de 19 unités où il y a quatre chambres à coucher par unités pour un total de 76 chambres à coucher. Le stationnement est proposé à l'est du bâtiment et le système autonome d'évacuation et d'épuration des eaux usées est situé au nord du bâtiment. Il y a des arbustes proposés entre le bâtiment et les rues. Des stationnements à vélos et une espace en commun sont également proposés pour les résidents.*

VARIANCE / DÉROGATION

The proposal requires two variances of the Rural Community of Beaubassin-East Rural Plan: / *La demande nécessite deux dérogations du Plan rural de la Communauté rurale de Beaubassin-est :*

SECTION 10.5 (1) a) i. VARIANCE FROM THE ROUTE 133: According to the Rural Plan, the location of buildings must be at 15 meters from a collector road (Route 133). This setback in the Rural Plan is consistent with the requirements of the province. The building is proposed at 8.97 meters. / **I. ARTICLE 10.5 (1) a) i. DÉROGATION DE LA ROUTE 133 :** *Selon le Plan rural, l'emplacement des bâtiments doit être à une distance de 15 mètres d'une route collectrice (Route 133). Cette marge de retrait dans le Plan rural est cohérent avec les exigences de la province. Le bâtiment est proposé à une distance*

de 8,97 mètres.

SECTION 10.2 (5) d) ii LOT SIZE VARIANCE: According to the Rural Plan, a 4-unit dwelling must have a minimum width of 68 meters and an area of 8050 square meters. The combined properties respect the minimum width but does not respect the total area required for a 4-unit dwelling. The intention of the minimum lot size is to ensure that the development has enough space for a well and on-site sewage disposal system. / **ARTICLE 10.2 (5) d) ii DÉROGATION POUR LA DIMENSION DU LOT :** *Selon le Plan rural, une habitation à 4 unités doit avoir un minimum de 68 mètres de largeur et une superficie de 8050 mètres carrés. La propriété combinée respecte la largeur minimum, mais ne respecte la superficie totale requise pour une habitation à 4 unités. L'intention de la dimension minimum d'un lot est d'assurer que le développement a assez d'espace pour un puits et le système autonome d'évacuation et d'épuration des eaux usées.*

PROVINCIAL CONSULTATION / CONSULTATION PROVINCIALE

It is very important to assess the impacts on the source of drinking water, the impacts on sanitary sewer flows, and the impacts on the streets to ensure that the property is suitable for development. This ensures the impacts on health, safety, and the protection of the environment. Several provincial departments have been consulted for this project. / *Il est très important d'évaluer les impacts sur la source d'eau potable, les impacts sur les débits d'égout sanitaire, et les impacts sur les rues afin de s'assurer que la propriété est propice au développement. Ceci veille aux impacts sur la santé, la sécurité et la protection de l'environnement. Alors, plusieurs ministères provinciaux ont été consultés pour ce projet.*

WATER SUPPLY: The Department of Environment has been consulted regarding the water flow rate used. The staff of this department did not receive enough information to make a decision on the impact on the drinking water source. The flow of water used by a well can trigger an Environmental Impact Assessment (EIA). A 19-unit development is not common on properties without municipal services and an EIA will likely be required. It is important and it is a policy to protect water supply sources to have a water supply at all times for the community. If the council decides to proceed with the rezoning request, it will be important that confirmation from the Department of the Environment be received regarding an environmental impact study. The applicant mentions that a request has been made to the province to determine whether an environmental impact assessment is required, but at the time of writing this report no documentation has been provided. / **ALIMENTATION EN EAU :** *Le ministère de l'Environnement a été consulté concernant le débit d'eau utilisé. Le personnel de ce ministère n'a pas reçu assez d'information pour faire une détermination sur l'impact sur la source d'eau potable. Le débit d'eau utilisé par un puits peut déclencher une étude d'impact sur l'environnement (EIE). Un développement à 19 unités n'est pas commun sur des propriétés sans services municipaux et il est probable qu'une EIE sera requise. Il est important et il est un principe à protéger des sources d'alimentation en eau afin d'avoir une alimentation en eau en tout temps pour la communauté. Si le conseil décide de poursuivre avec la demande de rezonage, il sera important qu'une confirmation du ministère de L'Environnement soit reçue en ce qui concerne une étude d'impact sur l'environnement. Le requérant mentionne qu'une demande a été faite à la province pour déterminer si qu'une étude d'impact sur l'environnement est requise, mais au temps de rédaction de ce rapport aucune document n'a été fournis.*

WETLAND AND WATERCOURSES: There are no watercourses or wetlands identified on provincial maps. The Department of the Environment has been consulted regarding the potential for unmapped watercourses or wetlands. / ***TERRE HUMIDE ET COURS D'EAU:** Il n'y a aucun cours d'eau ou terre humide d'identifié sur les cartes provinciales. Le ministère de l'Environnement a été consulté concernant le potentiel de cours d'eau ou terre humides non cartographiés.*

SANITARY SEWER: The Department of Health has been consulted regarding the on-site sewage disposal system. The staff of this department mentioned that according to their technical guidelines, the size of the properties appears to be problematic. The proposal has an estimated sewage effluent of approximately 32,395 litres per day. For a 6,578 m² property, the wastewater flow rate that would comply with provincial technical guidelines would be 4090 l / day. It appears that the property is not large enough to accommodate an on-site sewage disposal system to provincial standards. The applicant states that a request has been made to the province for a system designed by an engineer, but at the time of writing this report no documentation has been provided. / ***ÉGOUT SANITAIRE :** Le ministère de Santé a été consulté concernant le système autonome d'évacuation et d'épuration des eaux usées. Le personnel de ce ministère a mentionné que selon leurs directives techniques, la superficie des propriétés semble être problématique. La proposition a un effluent d'égout estimé d'environ 32 395 litres par jour. Pour une propriété de 6 578 m², le débit des eaux usées qui serait conforme aux directives techniques de la province serait 4090 l / jour. Il semble que la propriété n'est pas assez grande pour accommoder un système autonome d'évacuation et d'épuration des eaux usées aux standards de la province. Le requérant mentionne qu'une demande a été fait à la province pour un système conçu par un ingénieur, mais au temps de rédaction de ce rapport aucune document n'a été fournis.*

TRANSPORTATION: The Department of Transportation and Infrastructure has been consulted regarding the building's distance from Route 133, whether an access permit is required and whether a traffic study is required for this development. The Department of Transportation and Infrastructure staff did not comment on the issue of access permits and traffic studies. / ***TRANSPORT :** Le ministère de Transport et Infrastructure a été consulté concernant la distance du bâtiment à la route 133, concernant si un permis d'accès est requis et concernant si une étude sur le trafic est requise pour ce développement. Le personnel du ministère de Transport et Infrastructure n'a donné aucun commentaire sur la question de permis d'accès et d'étude sur le trafic.*

Before discussing the comments regarding the Route 133 setback, it should be clarified that two regulations regulates setbacks: / *Avant de discuter les commentaires concernant la marge de retrait de la route 133, il faut clarifier qu'il y a deux règlements qui règlementent des marges de retraits :*

* **The Rural Plan of the Rural Community of Beaubassin-East** is a By-Law adopted by the council, adopted under the Planning Act, and has provisions for minimum setbacks from public streets. It is these setbacks that the council or the Southeast Planning Review and Adjustment Committee have the authority to adjust. / ***Le Plan rural de la Communauté rurale de Beaubassin** est un arrêté adopté par le conseil, adopté en vertu de La Loi sur l'urbanisme, et a des provisions pour des marges de retrait minimum des rues publiques. C'est ces marges de retrait que le conseil ou le Comité de révision de la planification du Sud-est ont l'autorité d'ajuster.*

* **Provincial Setback Regulation - 84-292** is a provincial regulation passed under the Community Planning Act that deals with setbacks in the province of New Brunswick. This regulation gives the authority to the Department of Transport and Infrastructure to grant permission for buildings within the first 30 meters of a street. This regulation also has a minimum setback of 15 meters for collector roads (such as Route 133). However, section 3 of the regulation has exemptions from the regulation: /

Règlement provincial établissant la marge de retrait - 84-292 est un règlement provincial adopté en vertu de la Loi sur l'urbanisme qui traite les marges de retrait dans la province du Nouveau-Brunswick. Ce règlement donne l'autorité au ministère de Transport et Infrastructure de donner permission pour des bâtiments à l'intérieur du premier 30 mètres d'une rue. Ce règlement a également une marge de retrait minimum de 15 mètres pour des routes collectrices (tel que la route 133). Cependant, la section 3 du règlement a des exemptions du règlement :

3 This Regulation does not apply / Le présent règlement ne s'applique pas

(b.1) in a rural community or a regional municipality that has a rural plan by-law in effect; or / *dans une communauté rurale ou une municipalité régionale où un plan rural est en vigueur; ni*

The Rural Community of Beaubassin-East has a rural plan by-law in effect. / *La Communauté rurale de Beaubassin-est a un plan rural en vigueur.*

During the consultation, the Department of Transportation and Infrastructure staff mentioned that the Beaubassin-est Rural Community does not have the authority to regulate setbacks because the province owns and maintain the streets in the community. They also mentioned that a setback of 15 meters should be respected from Route 133 (the applicants propose a setback of 9 meters). / *Pendant la consultation, le personnel du ministère de Transport et Infrastructure a mentionné que la Communauté rurale de Beaubassin-est n'a pas l'autorité de réglementer les marges de retrait parce que la province appartient et maintiens les rues dans la communauté. Ils ont également mentionné qu'une marge de retrait de 15 mètres devrait être respectée de la route 133 (les requérants proposent une marge de retrait de 9 mètres).*

The Rural Community of Beaubassin-est has sought legal advice to determine whether they have the authority to regulate setbacks with the Rural Plan. The conclusion of their legal opinions is that the provincial regulations do not apply and that the setbacks are controlled by the Rural Plan. / *La Communauté rurale de Beaubassin-est a été cherché un avis légal pour déterminer si qu'ils ont l'autorité de réglementer les marges de retraits avec le Plan rural. La conclusion de leurs avis légale est que le règlement provincial ne s'applique pas et que les marges de retrait sont contrôlées par le Plan rural.*

Staff opinion is the same as the legal advice sought by the community. The provincial regulation seems very clear when the regulation applies and clearly mentions that the provincial regulation does not apply in the case of the Beaubassin-est rural community. However, regardless of who has authority over the setbacks, the 15 meter setback is required for collector roads in the Rural Plan, such as Route 133. Collector roads have a higher speed limit (normally 80km / h), and setbacks exist to ensure buildings are further away from streets. The Department of Transportation and Infrastructure have also mentioned that they want the setback to be respected. For these reasons, staff are of the opinion that the 15-meter setback should be respected and that the council does not permit a variance for the setback. / *L'avis du personnel*

est le même que l'avis légal cherché par la communauté. Le règlement provincial semble très clair quand le règlement s'applique et mentionne clairement que le règlement provincial ne s'applique pas dans le cas de la Communauté rurale de Beaubassin-est. Cependant, peu importe à qui l'autorité sur les marges de retrait, la marge de retrait de 15 mètres est requise pour des routes collectrices dans le Plan rural, tel que la Route 133. Les routes collectrices ont une limite de vitesse plus élevée (normalement 80km/h) et les marges de retrait existent pour assurer que les bâtiments sont plus éloignés des rues. Le ministère de Transport et Infrastrure ont également mentionné qu'ils souhaitent que la marge de retrait soit respectée. Pour ses raisons, le personnel est de l'avis que la marge de retrait de 15 mètres devrait être respectée et que le conseil ne donne pas une dérogation pour la marge de retrait.

CONCLUSION

In principle, the staff is not opposed to a high-density residential development that is connected to a traditional fish processing use of this region. This sector already includes mixed-use, is adjacent and connected to an existing fish processing use and is near a community node where this kind of development is suitable. However, there have been several comments and variances raised which indicate that the property appears to be too small for the proposed development. The criteria of sewerage, drinking water, and transport must be respected to ensure a sustainable development that will not have a negative and permanent impact on the environment, safety, health, and the quality of life of the citizens of the community. Staff do not have enough answers to the above questions and believe that the property is too small for the proposed development. Staff cannot reasonably confirm that the specific project is suitable for this property. / *En principe, le personnel n'est pas à l'encontre d'un développement à haute densité résidentiel qui est relié à un usage de transformation de poisson traditionnel de cette région. Ce secteur comprend déjà un mixte d'usage, est adjacent et relié à un usage de transformation de poisson existant et se trouve à proximité d'un nœud communautaire où ce genre de développement est convenable. Cependant, il a eu plusieurs commentaires et dérogations de soulevé qui indique que la propriété semble être trop petite pour le développement proposé. Il est important que les critères d'égout, eau potable, et transport soient respectés afin d'assurer un développement durable qui n'aura pas d'impact néfaste et permanent sur l'environnement, la sécurité, la santé, et la qualité de vie des citoyens de la communauté. Le personnel n'a pas assez de réponses aux questions susmentionnées et est de l'avis que la propriété est trop petite pour le développement proposé. Le personnel ne peut pas raisonnablement confirmer que le projet spécifique est propice pour cette propriété.*

While the staff is in the opinion that the council should not proceed with the rezoning request, the following conditions are proposed if the council decides to go forward with the request: / *Bien que le personnel soit d'avis que le conseil ne devrait pas donner suite à la demande de rezonage, les conditions suivantes sont proposées si le conseil décide d'aller de l'avant avec la demande:*

a) That prior to the issuance of a building and/or development permit for a new multi-unit dwelling, a confirmation be received by the Department of Environment that no environmental impact study is required for the project. However, if an environmental impact study is required, a copy of the certificate of determination shall be provided to the Southeast Regional Service Commission prior to the issuing of a building and/or development permit / *Qu'avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement pour une habitation multifamiliale, une confirmation soit soumise par le ministère de*

l'Environnement qu'aucune étude d'impact sur l'environnement ne soit requis pour le projet. Toutefois, si une étude d'impact sur l'environnement est requise, une copie du certificat de détermination doit être fournie à la Commission de services régionaux Sud-Est avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement;

b) That prior to the issuance of a building and/or development permit for a new multi-unit dwelling, an access permit be received by the Department of Transportation and Infrastructure for the change of use. / *Qu'avant l'émission d'un permis de construction et / ou d'aménagement pour une habitation multifamiliale, un permis d'accès soit reçu par le ministère des Transports et de l'Infrastructure pour le changement d'utilisation.*

c) That prior to the issuance of a building and/or development permit for a new multi-unit dwelling, an approval for the on-site sewage disposal system be received by the Department of Health and/or the Department of Public Safety. / *Qu'avant l'émission d'un permis de construction et / ou d'aménagement pour une habitation multifamiliale, une approbation pour l'installation d'un système autonome d'évacuation et d'épuration des eaux usées sur place soit reçue par le ministère de la Santé et / ou le ministère de la Sécurité publique;*

d) That prior to the issuance of a building and/or development permit for a new multi-unit dwelling, the properties bearing PID 70623376, 00854588, 00855098 and 70138276 shall be consolidated. / *Qu'avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement pour une habitation multifamiliale, les propriétés portant les NID 70623376, 00854588, 00855098 et 70138276 doivent être consolidées;*

e) That prior to the issuance of a building and/or development permit for a new multi-unit dwelling, an approval for the access and parking from the local fire chief shall be received. / *Qu'avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement pour une habitation multifamiliale, une approbation pour l'accès et le stationnement du chef des pompiers local doit être reçue;*

f) That notwithstanding section 10.5 (1) a) i. of the Rural Community of Beaubassin-East Rural Plan, Council accepts the main building at a setback of 8.97 meters. / *Que nonobstant le paragraphe 10.5 (1) a) i. du Plan rural de la Communauté rurale de Beaubassin-est, le conseil accepte le bâtiment principal à un retrait de 8,97 mètres;*

g) That notwithstanding section 10.2 (5) d) ii. of the Rural Community of Beaubassin-East Rural Plan, Council accepts the minimum lot area of 6 845 square meters for a 19-unit dwelling. / *Que nonobstant le paragraphe 10.2 (5) d) ii. du Plan rural de la Communauté rurale de Beaubassin-est, le conseil accepte la superficie minimale du lot de 6 845 mètres carrés pour une habitation de 19 logements;*

Legal Authority / Autorité légale

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

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, / *sur tout projet d'arrêté relativement auquel aucun avis n'a été donné auparavant;*

Recommendation / Recommandation

Staff recommend that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee recommend to the Rural Community of Beaubassin East Council to **DENY** the rezoning application by Samuel Cormier on behalf of Edmond Gagnon, for the property located along Route 133 and bearing PID 70623376, 00854588, 00855098 and 70138276, in Beaubassin East, as described in draft Bylaw 09-1AAA, to rezone the property from Rural Residential to Medium Density Residential to accommodate a 19 unit dwelling for seasonal workers as the request does not meet the intent of the rural plan. / *Le personnel recommande que le Comité de révision de la planification du Sud-est recommande au conseil de la communauté rurale de Beaubassin Est de **REJETER** la demande de rezonage de Samuel Cormier au nom d'Edmond Gagnon, pour la propriété située le long de la route 133 et portant les NID 70623376, 00854588, 00855098 et 70138276, à Beaubassin-Est, tel que décrit dans l'ébauche de l'arrêté 09-1AAA, afin de modifier le zonage de la propriété de Résidentiel rural à Résidentiel de densité moyenne pour accueillir une habitation de 19 unités pour les travailleurs saisonniers, car la demande ne répond pas à l'intention du plan rural.*

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.*

Route 133 (PID/NID 70623376 / 00854588 / 00855098 / 70138276)
Beaubassin Est/East
Date: 2021-01-25



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

Carte de zonage / Zoning map



Carte aérienne / Aerial map



Photos February 22, 2021 / Photo 22 février 2021



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



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



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

PLANS

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

PROPOSED BY-LAW / ARRÊTÉ PROPOSÉE

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

ARRÊTÉ 09-1AAA

Établi en vertu de la LOI SUR L'URBANISME

Arrêté modifiant l'arrêté 09-1, intitulé « Plan rural de la Communauté rurale Beaubassin-est »

En vertu des pouvoirs que lui confère l'article 44 de la Loi sur l'urbanisme, le conseil de la Communauté rurale Beaubassin-est, dûment réuni, adopte ce qui suit :

Les Annexes « B-1 » et « B-2 » de l'arrêté 09-1, intitulées « Carte de zonage de la Communauté rurale de Beaubassin-est », sont modifiées par:

- 1) Rezoner les propriétés situées sur la route 133 et portant les NID 70623376, 00854588, 00855098 et 70138276 de la zone RR – résidentielle rurale à la zone RM – résidentielle à moyenne densité afin de permettre une habitation multifamiliale pour des travailleurs saisonniers

PREMIÈRE LECTURE PAR TITRE :

_____ Date

DEUXIÈME LECTURE PAR TITRE :

_____ Date

LECTURE INTÉGRALE :

_____ Date

TROISIÈME LECTURE PAR TITRE ET ADOPTION :

_____ Date

M. Ronnie Duguay, Maire


M. Yves Léger, Greffier

Annexe A / Schedule A

Communauté rurale de Beaubassin-est
CARTE DE ZONAGE / ZONING MAP
Date: 2021-01-25



Legend

 Rezonage de la zone RR – Résidentielle rurale à la zone RM – Résidentielle moyenne densité afin de permettre une habitation multifamiliale pour des travailleurs saisonniers.
Rezoning from RR zone - Rural Residential to the MR zone – Medium Density Residential in order to permit a multiple unit dwelling for seasonal workers



0 25 50 m

**RÉSOLUTION DU CONSEIL ÉTABLIE
EN VERTU DE L'ARTICLE 59 DE LA LOI SUR L'URBANISME**

CONSIDÉRANT QUE Edmond Gagnon LTD. a fait une demande de rezonage pour des propriétés situées sur la route 133 et portant les NID 70623376, 00854588, 00855098 et 70138276 de la zone RR – résidentielle rurale à la zone RM – résidentielle à moyenne densité afin de permettre une habitation multifamiliale pour des travailleurs saisonniers

ET CONSIDÉRANT QUE le Conseil a approuvé cette demande sujette à des conditions;

IL EST RÉSOLU QUE :

1. Nonobstant toutes autres dispositions au contraire, les terrains, bâtiments et constructions aménagés sur la propriété ci-haut mentionnée sont soumis aux modalités et conditions suivantes :
 - a) Qu'avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement pour une habitation multifamiliale, une confirmation soit soumise par le ministère de l'Environnement qu'aucune étude d'impact sur l'environnement ne soit requis pour le projet. Toutefois, si une étude d'impact sur l'environnement est requise, une copie du certificat de détermination doit être fournie à la Commission de services régionaux Sud-Est avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement;
 - b) Qu'avant l'émission d'un permis de construction et / ou d'aménagement pour une habitation multifamiliale, un permis d'accès soit reçu par le ministère des Transports et de l'Infrastructure pour le changement d'utilisation.
 - c) Qu'avant l'émission d'un permis de construction et / ou d'aménagement pour une habitation multifamiliale, une approbation pour l'installation d'un système autonome d'évacuation et d'épuration des eaux usées sur place soit reçue par le ministère de la Santé et / ou le ministère de la Sécurité publique;
 - d) Qu'avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement pour une habitation multifamiliale, les propriétés portant les NID 70623376, 00854588, 00855098 et 70138276 doivent être consolidées;
 - e) Qu'avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement pour une habitation multifamiliale, une approbation pour l'accès et le stationnement du chef des pompiers local doit être reçue;
 - f) Que nonobstant le paragraphe 10.5 (1) a) i. du Plan rural de la Communauté rurale de Beaubassin-est, le conseil accepte le bâtiment principal à un retrait de 8,97 mètres, et;
 - g) Que nonobstant le paragraphe 10.2 (5) d) ii. du Plan rural de la Communauté rurale de Beaubassin-est, le conseil accepte la superficie minimale du lot de 6 845 mètres carrés pour une habitation de 19 logements;

2. Sous réserve de l'Article 1 de la présente résolution, les dispositions prévues à la zone RM : Résidentielle moyenne densité du plan rural de la Communauté rurale de Beaubassin-est s'appliquent *mutatis mutandis*.

M. Ronnie DUGUAY, Maire

M. Yves Léger, Greffier

ÉBAUCHE