

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

Wednesday, February 24, 2021 / Le mercredi 24 février, 2021

Staff Report / Rapport du personnel

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

File Number/ Numéro du fichier : 21-026

From / De :



Phil Robichaud

Reviewed by / Révisé par



Joshua Adams

Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

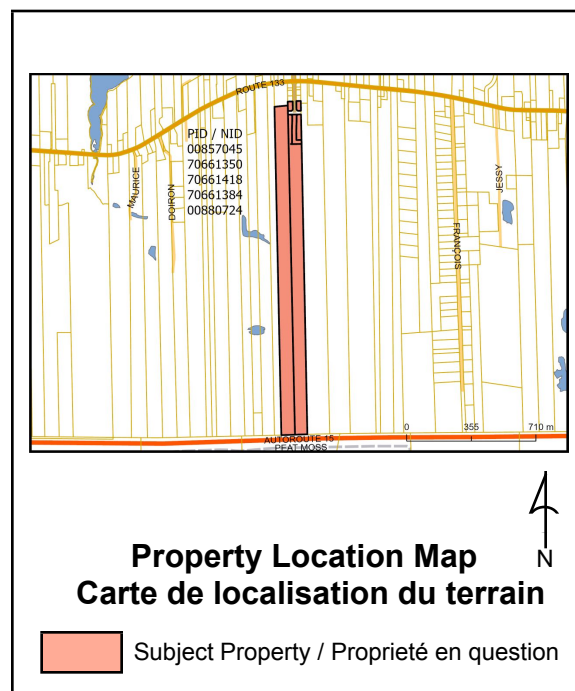
Applicant / Requéant :

Luc Leblanc

Landowner / Propriétaire :

Proposal / Demande :

Request for rezoning to the RM zone to allow semi-detached dwellings. / *Demande de rezonage à la zone RM pour permettre des habitations jumelées.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 00857045

Lot Size / Grandeur du lot: 26,9 ha (environ 66,5 acres)

Location / Endroit :

rue MacKinnon Street, Communauté Rurale Beaubassin-Est

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

Resource Development (RD); Développement des ressources (DR)

Future Land Use / Usage futur :

NA

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding uses: single-family dwelling, semi-detached dwelling and vacant lots. / *Usages avoisinants: habitation unifamiliale, habitation jumelée et terrains vacants.*

Municipal Servicing / Services municipaux:

Égout de la Commission des Égouts Shediac et Banlieues

Eau provenant d'un puit qui est géré par une association de propriétaires « Association des propriétaires du

Access-Egress / Accès-Sortie :

rue Mackinnon Street

Policies / Politiques

Plan rural de la Communauté rurale Beaubassin-est

Policies / Principe

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.

Proposals / Propositions

It is proposed that development involving buildings containing dwellings for more than two families shall be permitted uses only in areas near community facilities and structures. / *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 the residential sector be predominant in areas near community centers and integrated with areas that are already developed. / *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.*

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

Staff consulted with the Department of the Environment and Local Government, the Greater Shediac Sewerage Commission, and the Department of Transportation and Infrastructure. / *Le personnel a consulté avec le ministère de l'Environnement et des gouvernements locaux, la Commission des égouts Shediac et banlieues, et le Ministère de Transport et Infrastructure.*

Discussion

A developer, MLC Properties Ltd, recently purchased several properties and applied to change the zoning of PIDs 70661384, 70661418, 70661350 and a section of PIDs 00880724 and 00857045 from the Resource Development (RD) zone to the Medium Density Residential zone (RM). The goal is to build streets, create new lots and develop semi-detached one-storey dwellings with attached garages. The current zoning of the properties (Zone RD) is the agricultural zone of the community and only allows single family dwellings. / *Un développeur, MLC Properties Ltd, a récemment acheté plusieurs propriétés et a fait une demande pour changer le zonage des NIDs 70661384, 70661418, 70661350 et une sections des NIDs 00880724 et 00857045 de la zone Développement des ressources (DR) à la zone Résidentielle à moyenne densité (RM). Le but est de construire des rues, créer de nouveaux lots et développer des habitations jumelées à un étage avec des garages attachés. Le zonage actuel des propriétés (Zone DR) est la zone agricole de la communauté et permet seulement des habitations unifamiliales.*

Attached is the applicant's preliminary proposal including the tentative location of the streets. There may be minor variations in the location of the streets. / *En annexe ce trouve la proposition préliminaire du requérant incluant l'emplacement tentative des rues. Il peut y avoir des variations mineures à l'emplacement des rues.*

Note that the streets are owned and maintained by the Department of Transportation and Infrastructure. The street approval process is a separate process from this one. The street approval file will eventually be presented to the Southeast Planning Review Committee for a recommendation to the Minister. This request deals with the change of zoning and permitted uses only and whether this sector is appropriate for this

residential density. / *À noter que les rues sont appartenues et entretenues par le Ministère de Transport et Infrastructure. Le processus d'approbation des rues est un processus séparé de celui-ci. Le dossier d'approbation des rues sera éventuellement présenté au Comité de révision de la planification Sud-Est pour une recommandation au ministre. Cette demande traite le changement du zonage, des usages permis et si ce secteur est propices pour du développement à plus haute densité.*

Mackinnon Street is in an area where it has several infrastructures available, such as a water distribution system, a public sanitary sewer system (Greater Shediac Sewerage Commission), and a storm sewer system (curb and gutter). When the street was first built, the vision was to build semi-detached houses and have higher density development. This is why we find all of its infrastructure. There is already four existing semi-detached dwellings on this street. / *La rue Mackinnon est dans un secteur où il a plusieurs infrastructures disponibles, telles qu'un système de distribution d'eau, un système d'égout sanitaire publique (Commission des Égouts Shediac et Banlieue), et un système d'égout pluvial (curb and gutter). Quand la rue était premièrement bâtie, la vision était de construire des habitations jumelées et avoir un développement de plus haute densité. C'est pour cette raison qu'on trouve tous ses infrastructures. Il a déjà quatre habitations jumelées existantes sur cette rue.*

The demand for more density in this sector meets the objective of the policies and proposals in the Rural Plan in order to develop around existing public infrastructure. Council recently approved three rezoning to the RM zone for multi-family dwellings on properties located to the west. / *La demande pour plus de densité dans ce secteur atteint l'objectif des principes et propositions dans le plan rural afin de développer autour des infrastructures publiques existantes. Le Conseil a récemment approuvé trois rezonage à la zone RM pour des habitations multifamiliales des propriétés situées à l'ouest.*

The MacKinnon Street is in a unique situation where there is a water distribution system that is managed by a homeowners association. This area is the only one in the community with a water distribution system. The original developer of MacKinnon Street wanted to make semi-detached dwellings (dwellings that are divided by a property line) and it is a requirement under the Community Planning Act that semi-detached dwellings have a sewer and water services. A semi-detached dwelling cannot be serviced by a on-site sanitary sewer system and a well. The water distribution system dates back to 2012 when the street was first developed. The development was subject to an environmental impact study. In 2012, a condition of approval document (file 4561-3-1309 dated March 14, 2012) was published and allowed the construction and operation of a water distribution system under certain conditions. One of the conditions is that a Condominium Corporation must be created to manage and administer this well. The Ministry of Environment and Local Government has agreed that the water distribution system be managed by an association of owners instead of a condominium corporation. Another condition (condition 16) of the study is that any future development must be evaluated by the technical review committee for environmental impact studies. The applicant has already submitted the plans to the technical committee. SERSC staff suggest that technical committee conditions be met before a permit is issued. / *Le secteur de la rue MacKinnon se trouve dans un cas unique où il y a un système de distribution d'eau qui est géré par une association de propriétaires. Ce secteur est la seule dans la communauté avec un système de distribution d'eau. Le développeur initial de la rue MacKinnon voulait faire des habitations jumelées (des habitations qui sont divisées par une ligne de propriété) et c'est une exigence selon la Loi sur l'urbanisme que des habitations jumelées ont un service d'égout et un service d'eau. Une habitation jumelée ne peut pas être*

desservie par un système autonome d'égout sanitaire et un puits. Le système de distribution d'eau date de 2012 quand la rue a premièrement été développée. Le développement était sujet à une étude d'impact environnementale. En 2012, un document de condition de l'agrément (dossier 4561-3-1309 daté 14 mars 2012) a été publié et a permis la construction et l'opération d'un système de distribution d'eau sous certaines conditions. Une des conditions stipule qu'une Corporation Condominium doit être créée pour gérer et administrer ce puits. Le Ministère de L'Environnement et Gouvernements locaux a accepté que le système de distribution d'eau soit géré par une association de propriétaires au lieu d'une corporation condominium. Une autre des conditions (condition 16) de l'étude est que tout développement futur doit être évalué par le comité technique des études d'impact sur l'environnement. Le requérant a déjà soumis les plans au comité technique. Le personnel de la SERSC propose que les conditions du comité technique soient respectées avant qu'un permis soit délivré.

La Commission des égouts Shediac et banlieues a été contactée. Ils ont mentionné que les tuyaux d'égout sanitaire devront être prolongés. Le requérant, les ingénieurs et la CÉSB sont en communication pour les détails de l'extension du système d'égout sanitaire. Parce que le système n'est pas encore développé, il est recommandé d'ajouter comme condition que des habitations multifamiliales soient seulement permises avec une preuve de connexion au système d'égout sanitaire de la Commission des égouts Shediac et banlieues. / *The Greater Shediac Sewerage Commission has been contacted. They mentioned that the sanitary sewer pipes will have to be extended. The applicant, engineers and CÉSB are in communication for details of the extension of the sanitary sewer system. Because the system is not yet developed, it is recommended to add as a condition that multi-family dwellings are only permitted with proof of connection to the sanitary sewer system of the Greater Shediac Sewerage Commission.*

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 recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee recommends to the Council of Beaubassin East to accept the rezoning request by MLC Properties LTD., to rezone the properties located on MacKinnon Street and bearing PID 70661350, 70661418, 70661384 and a portion of the properties on MacKinnon Street bearing PID 00857045 and 00880724 in the Beaubassin East Rural

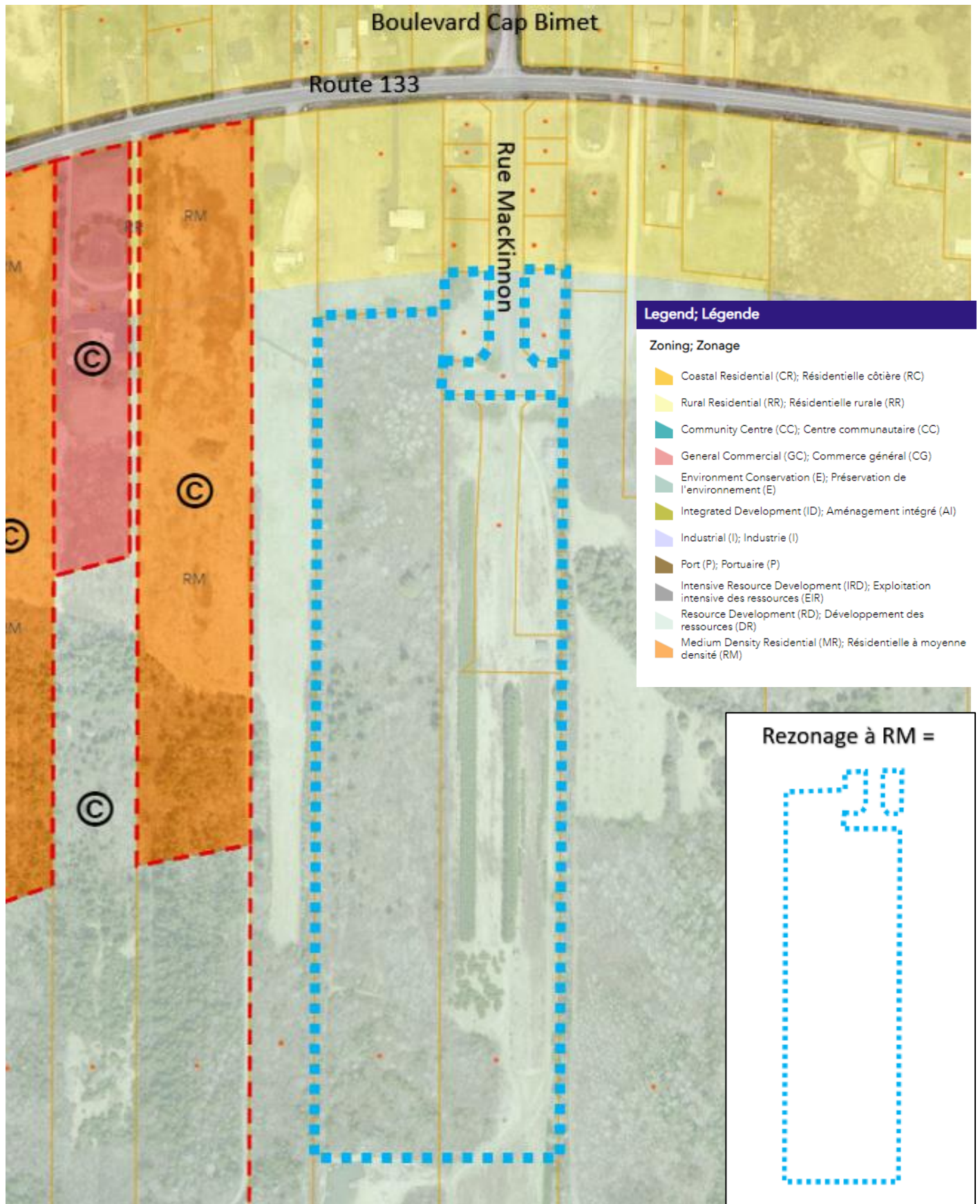
Community from RD: Resource Development Zone to RM: Medium Density Residential Zone to permit multi unit dwellings as described in draft By-Law 09-1ZZ, subject to the following conditions: / *Le personnel recommande que le Comité de révision de la planification du Sud-Est recommande au Conseil de Beaubassin-est d'accepter la demande de rezonage de MLC Properties LTD visant à rezoner les propriétés situées sur la MacKinnon (NID 70661350, 70661418 et 70661384) et une portion des propriétés situées sur la MacKinnon (NID 00857045 et 00880724), dans la Communauté rurale de Beaubassin-est de la zone Développement des ressources (DR) à la zone Résidentielle à moyenne densité (RM) afin de permettre des habitations multifamiliales, tel que décrit dans l'arrêté 09-1ZZ, sous réserve des conditions suivantes :*

a) That prior to the issuance of a building and / or development permit, confirmation be submitted by the Department of the Environment confirming that the development complies with the Environmental Impact Assessment. However, if another Environmental Impact Assessment is required, a copy of the certificate of determination must be provided to the Southeast Regional Service Commission before the issuance of a building and / or development permit. ; / *Qu'avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement, une confirmation soit soumise par le ministère de l'Environnement confirmant que le développement est conforme à l'étude d'impact sur l'environnement. Toutefois, si une autre 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, a confirmation be submitted by the Greater Shediac Sewerage Commission confirming that the building can be connected to the sewer system. / *Qu'avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement, une confirmation soit soumise par la Commission des Égouts Shediac*

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.*

Location and zoning / Emplacement et zonage



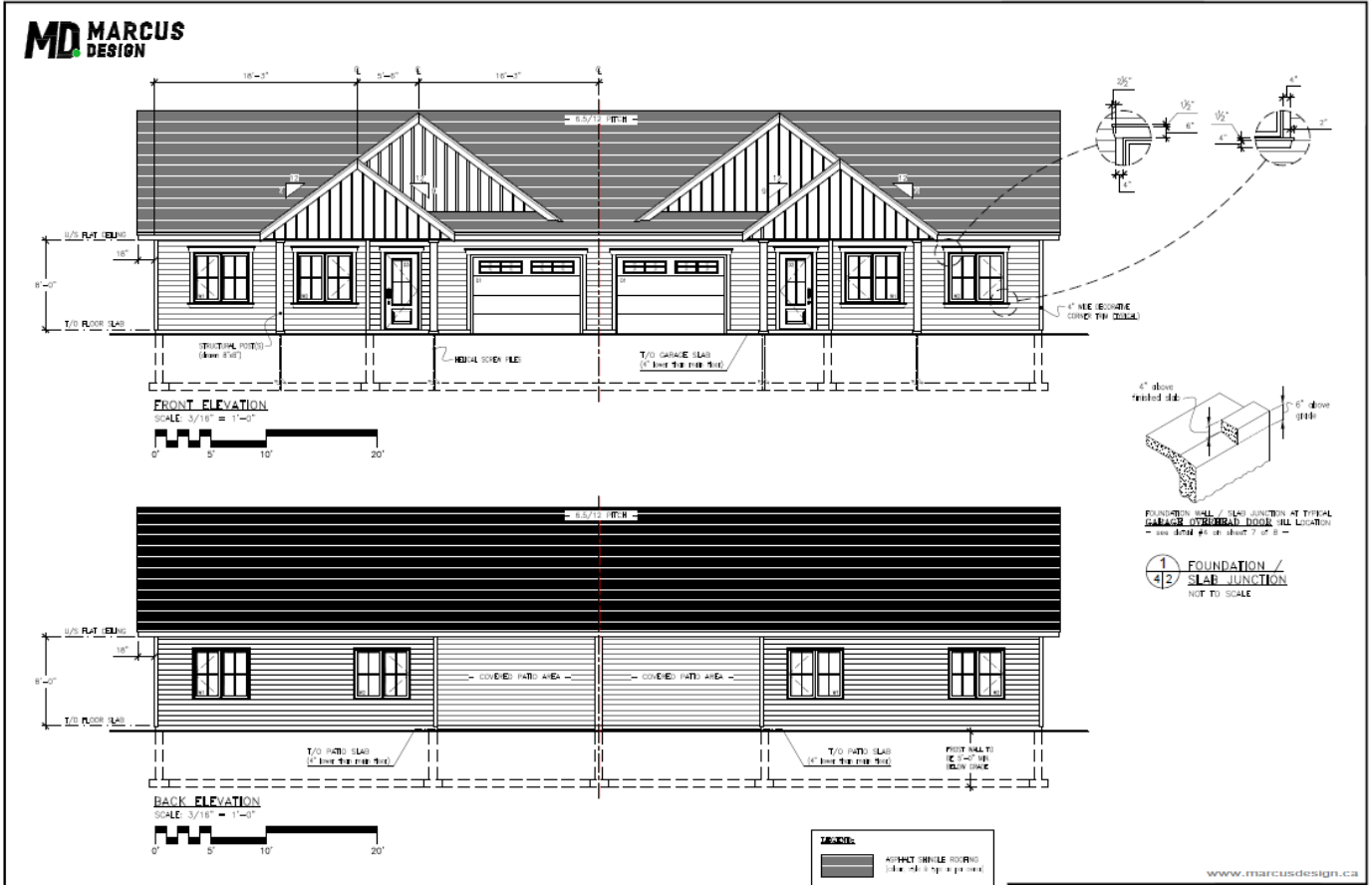


Photo January 11, 2021 / Photo 11 janvier 2021



Photo January 11, 2021 (North) / Photo 11 janvier 2021 (nord)



**CERTIFICATE OF DETERMINATION
CERTIFICAT DE DÉCISION**

**NEW BRUNSWICK ENVIRONMENTAL IMPACT ASSESSMENT REGULATION
RÈGLEMENT SUR LES ÉTUDES D'IMPACT SUR L' ENVIRONNEMENT DU NOUVEAU-BRUNSWICK**

File Number/Numéro du dossier: 4561-3-1309

This Certificate of Determination to **PROCEED** is hereby issued to the following proponent:
Ce Certificat de décision pour **PROCÉDER** est accordé au promoteur suivant:

GABA Holdings Limited

Description of undertaking:
Description de l'ouvrage:

Phased development of 10 semi-detached housing units.
Développement de 10 maisons jumelées (20 unités) en étapes.

Location of undertaking and PID:

Located on parcel ID# 00857045 near Barachois,
Westmorland County, NB.

Emplacement de l'ouvrage et NID :

Parcelle NID 0085745 près de Barachois, comté de
Westmorland, N-B.

Address of proponent:

400 rue Gagnon Street, Moncton NB/N-B
E3B 5G2

Adresse postale du promoteur:

Conditions of approval :
Conditions d'agrément :

**AS PER THE ATTACHED DOCUMENT "A"
DOCUMENT 'A' CI-JOINT**

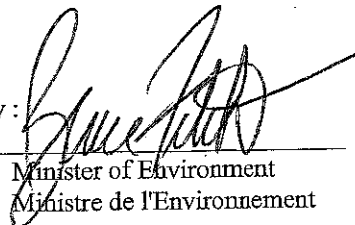
Date of issue: March 14, 2012
Date d'émission: le 14 mars 2012

Recommended by :
Recommandé par :



Director, Sustainable Development,
Planning and Impact Evaluation
Directeur, Développement durable, planification
et évaluation des impacts

Determination by :
Décision par :



Minister of Environment
Ministre de l'Environnement

DOCUMENT "A"

MINISTER'S DETERMINATION CONDITIONS OF APPROVAL

Pursuant to Regulation 87-83 under the Clean Environment Act
14 March 2012
File Number: 4561-3-1309

1. In accordance with section 6(6) of the Regulation, it has been determined that the undertaking may proceed following approval under all other applicable acts and regulations;
2. Commencement of this undertaking must occur within three years of the date of this Determination. Should commencement not be possible within this time period the undertaking must be registered under the *Environmental Impact Assessment Regulation (87-83) – Clean Environment Act* again, unless otherwise stated by the Minister of Environment;
3. The proponent shall adhere to all obligations, commitments, monitoring and mitigation measures presented in the EIA registration document dated November 2011 and subsequent addendums, as well as all those identified in subsequent correspondence during the registration review. Additionally, the proponent shall submit a summary table detailing the status of each Condition listed in this Determination to the Manager of the Environmental Assessment Section of the Department of Environment (DENV) every 6 months from the date of this Determination until such a time as all the Conditions have been met;
4. The following Conditions apply to the potable water well identified as PW 11-1 in the Environmental Impact Assessment:
 - a) maximum allowable pumping rate for PW 11-1 shall be no more than 70 igpm, and the well shall have a flowmeter installed to ensure that this pumping rate is not exceeded at any time;
 - b) PW 11-1 shall have an automatic low-level shut-off device installed at a depth of 10 meters below the top of the casing to ensure that the uppermost water-bearing fractures are not dewatered and the water level does not drop below mean sea level;
 - c) Water levels in PW 11-1 must be continuously monitored using automated data logging equipment, monitoring pump run times and water levels. This data shall be made available to DENV upon request;
5. An *Approval to Construct and Operate* shall be required from DENV for the installation/construction of wastewater infrastructure, as well as for the operation of a potable water supply. For more information, please contact the Manager, Water and Wastewater Management Section, at 453-7945 for more information;
6. The proponent shall create a *Corporation* as per the New Brunswick Condominium Property Act (C-16.05) which shall be responsible for the operation and maintenance of the communal water supply (hereinafter referred to as "the Corporation");

7. The proponent shall undertake the **installation of the potable water and wastewater infrastructure, and the construction of the dwelling units on lots 11-1 and 11-2 (those closest to Highway 133) only**, until such time as the Remediation and Materials Management Section acknowledges receipt of an environmental site assessment report defining the extent of the contamination plume and a risk assessment or Remedial Action Plan (RAP) is prepared by a qualified site professional which addresses the associated human health and environmental risks associated with the contamination;
8. The water and wastewater infrastructure shall be constructed / installed using BUNA N (nitrile) gaskets or equal, and polyethylene Series 160 shall **not** be used, in areas where it is suspected that contaminated soil is present;
9. The water and wastewater infrastructure shall be constructed / installed with clean fill (i.e. non-contaminated soil). A registered contaminated sites professional shall be on-site during the installation of the infrastructure in the area of the suspected contamination plume and a 30-meter radius beyond the suspected plume, to ensure that free product is not encountered. If free product is encountered during the installation of infrastructure, work shall cease immediately until such time as the plume is fully delineated. Appropriate actions shall be taken to remove free product as required, if encountered;
10. All contaminated soil previously excavated, and/or excavated as part of the construction / installation of the water and wastewater infrastructure shall be removed off-site to an approved facility for proper disposal;
11. The proponent is hereby advised that the installation of water and wastewater infrastructure and the construction of dwellings, within or adjacent to, an area of potential contamination may present a financial risk whereby remediation may be required to clean up the potential contaminated site, including but not limited to excavation of soil, drilling of monitoring wells, removal of top layer of bedrock, and mitigation associated with petroleum fumes and other potential health effects within said dwellings;
12. No fuelling of equipment may take place within 30 metres of a potable water supply;
13. A copy of the *Letter of Advice* from the Department of Fisheries and Oceans shall be kept on site during construction activities. The Area Chief, Ecosystems Management, Habitat Protection Ms. Anne Turcotte shall be notified at least 48 hours prior to the commencement of construction;
14. The proponent will be responsible for any negative impacts to private water wells due to operation of the production well or installation of piping and other infrastructure. The proponent will be required to provide a temporary water supply for short term impacts or to repair, remediate or replace any permanently impacted well, which might include, but is not limited to, deepening a well or drilling a new well. This responsibility may be shared and/or transferred to "the Corporation" under the Condominium Property Act;

15. Please provide final, updated versions of the project registration document and the public consultation report to the Project Manager within 2 months of the date of this *Determination*;
16. Future phases of this project not defined in the registration document, including but not limited to the construction of additional semi-detached housing units, increased pumping rate for PW 11-1, and the drilling of additional potable wells, etc, shall be submitted to the Manager of the Environmental Assessment Section, for review and approval, prior to the implementation of said future phases;
17. In the event of the sale, lease, or any other conveyance or change of control of the Project, or any portion thereof, the proponent shall provide written notice of the conditions to the lessee, controller, or purchaser, and
18. The proponent shall ensure that all developers, contractors and operators associated with the construction and operation of the project comply with the above requirements.

