

**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 : Conditional Use / Usages Conditionnel

File number / Numéro du fichier 21-133

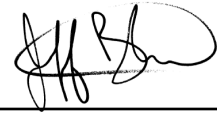
From / De :



Phil Robichaud

Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau

Development Officer / Agent
d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

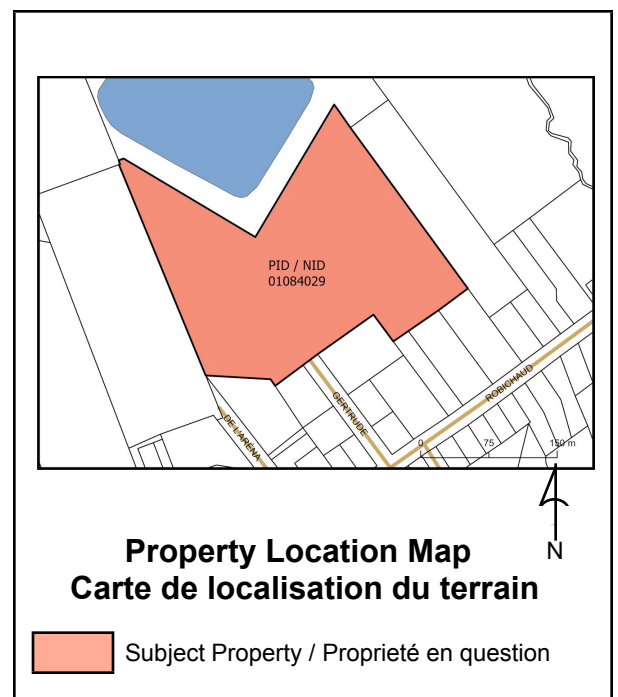
Pierre LeBlanc 705052 NB Inc

Landowner / Propriétaire :

Pierre LeBlanc 705052 NB Inc

Proposal / Demande :

Terms and conditions request for a new two storey and 12 units mutli dwelling in the Residential Zone. / *Conditions et modalités pour une nouvelle habitation multifamiliale de deux étages et 12 unités dans la zone résidentielle.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 01084029

Lot Size / Grandeur du lot: 5.74 Hectares (14.2 acres)

Location / Endroit :

rue Gertrude, 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: single-family dwelling, arena, sewer treatment lagoon / *Usage des environs : habitation unifamiliale, aréna, lagune pour traitements des eaux usées*

Surrounding zoning: / *Zonage des environs:* High Density Residential (R3); *Résidentielle à haute densité (R3)*, Medium Density Residential (R2); *Résidentielle à moyenne densité (R2)* & Central Commercial (CC): *Commerce central (CC)*

Municipal Servicing / Services municipaux:

Public sewer from the Village of Cap-Pelé / Égout publique du Village de Cap-Pelé

Access-Egress / Accès/Sortie :

rue Gertrude 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*;

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 driveway / *Le chef pompier a été consulté concernant l'accès*

The Department of Environment and Local Government was contacted regarding the well / *Le ministère de l'Environnement et Gouvernements locaux a été consulté concernant le puit*

Discussion

The applicant applied to build a 12-unit dwelling on a vacant lot at the end of Gertrude Street in the Village of Cap-Pelé. This property is zoned R - Residential. Residential zones allow multi-family dwellings, but when the building contains more than five units, the project is subject to the terms and conditions from the Planning Review and Adjustment Committee. / *Le requérant a fait une demande pour construire une habitation de 12 unités sur un lot vacant au bout de la rue Gertrude dans le Village de Cap-Pelé. Cette propriété est zonée R – Résidentielle. Les zones résidentielles permettent les habitations multifamiliales, mais quand le bâtiment contient plus que cinq unités, le projet est sujet à des modalités et conditions du Comité de révision de la planification.*

The property is vacant, covers 5.74 hectares (14.2 acres) and is serviced by the sewer system. In the vicinity there are a few single-family dwellings, a lagoon to the north and the municipal arena. The proposed multi-family building has 2 floors and a height of approximately 7.5 meters (25 feet) / *La propriété est vacante, a une superficie de 5,74 hectares (14,2 acres) et est desservie par le système d'égout. Dans les environs, il y a quelques habitations unifamiliales, une lagune au nord et l'aréna municipal. Le bâtiment multifamilial proposé à 2 étages et à une hauteur d'environ 7,5 mètres (25 pieds)*

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 fire chief was consulted regarding safety for the access and fire prevention. He mentioned that he has no problem with the proposal. The parking lot is on the opposite side of existing single-family dwellings and faces the lagoon, so the location of the parking lot should not impact existing single-family dwellings. / *Le chef pompier a été consulté concernant la sécurité pour l'accès et la prévention d'incendie. Il y a mentionné qu'il n'a aucun problème avec la proposition. Le stationnement se trouve au côté opposé des habitations unifamiliales existant et fait face à la lagune, alors l'emplacement du stationnement ne devrait pas impacter les habitations unifamiliales existantes.*

b) Site drainage / *Drainage du site*

The General Manager of the municipality has been contacted. He confirmed that a drainage plan would

be required, so adding a drainage plan as a condition is recommended. / *Le Directeur général de la municipalité a été contacté. Il a confirmé qu'un plan de drainage serait requis, alors il est recommandé d'ajouter un plan de drainage comme condition.*

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

The building height is relatively low for a multi-family building at 7.5 meters (25 feet) and the building is located at 7 meters from the property line where the existing single unit dwellings are located. The height of the building would not have more of an impact than a two-story single-family dwelling. There is no concern with the height. / *La hauteur du bâtiment est relativement faible pour un bâtiment multifamilial à 7,5 mètres (25 pieds) et le bâtiment est situé à une distance de 7 mètres de la limite de propriété où sont situées les habitations unifamiliales existantes. La hauteur du bâtiment n'aurait pas plus d'impact qu'une habitation unifamiliale à deux étages. Il n'y a aucune préoccupation au niveau de la hauteur.*

d) Setback / *Retrait*

The rural plan's setbacks are respected and even exceeded. The height of the building is relatively low and parking is on the opposite side of the existing single family dwellings. There is no concern regarding the setbacks. / *Les marges de retraits du Plan rural sont respectées et même dépassées. La hauteur du bâtiment est relativement faible et le stationnement se trouve au côté opposé des habitations unifamiliales existant. Il n'y a aucune préoccupation au niveau des marges de retraits.*

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

The Department of Environment and Local Government has been consulted for comment on the impact on water use and the need for an environmental impact study for this development. At the time of writing, no comments have been received, but it is proposed as a condition to have their approval or exemption before a building and / or development permit is issued. / *Le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux a été consulté afin d'obtenir des commentaires sur l'impact sur l'utilisation d'eau et de la nécessité d'une étude d'impact sur l'environnement pour ce développement. Au moment de rédaction de ce rapport, aucun commentaire n'a été reçu, mais il est proposé comme condition d'avoir leur approbation ou leur exemption avant qu'un permis de construction et/ou aménagement soit délivré.*

Public Notice / Avis public

Notices were sent February 10, 2021 to all neighbouring properties within 60 meters / *Le 10 février 2021, 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*

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 the Southeast Planning Review and Adjustment Committee to approve the conditional use application for a 12 units dwelling in the Residential Zone subject to the following conditions: / *Le personnel recommande respectueusement au Comité de révision de la planification du Sud-Est d'approuver la demande d'utilisation conditionnelle pour une habitation de 12 unités dans la zone Résidentielle sujet aux conditions suivantes:*

1. That a drainage plan prepared by a certified New-Brunswick engineer be submitted and receive endorsement from the Village of Cap-Pelé before a building permit and/or development permit is issued; / *Qu'un plan de drainage préparé par un ingénieur certifié dans la province du Nouveau-Brunswick soit soumis au Village de Cap-Pelé et approuvé par ce dernier avant la délivrance d'un permis de construction et/ou d'aménagement;*
2. That an as-built drainage plan prepared by a certified New-Brunswick engineer be submitted and receive endorsement from the Village of Cap-Pelé before the building permit and development permit file is closed; / *Qu'un plan de drainage conforme à l'exécution préparé par un ingénieur certifié dans la province du Nouveau-Brunswick soit soumis au Village de Cap-Pelé et approuvé par ce dernier avant que le permis de construction et d'aménagement soit fermé;*
3. The prior to the issuance of a building and/or development permit, confirmation be submitted by the Minister of the Environment that no environmental impact study is required for the project. However, if an Environmental Impact Assessment is required, a copy of the Certificate of Determination must be provided to the Southeast Regional Service Commission prior to 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 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;*

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.*

rue Gertrude (PID/NID 01084029)
Village de/of Cap-Pelé
Date: 2/3/2021

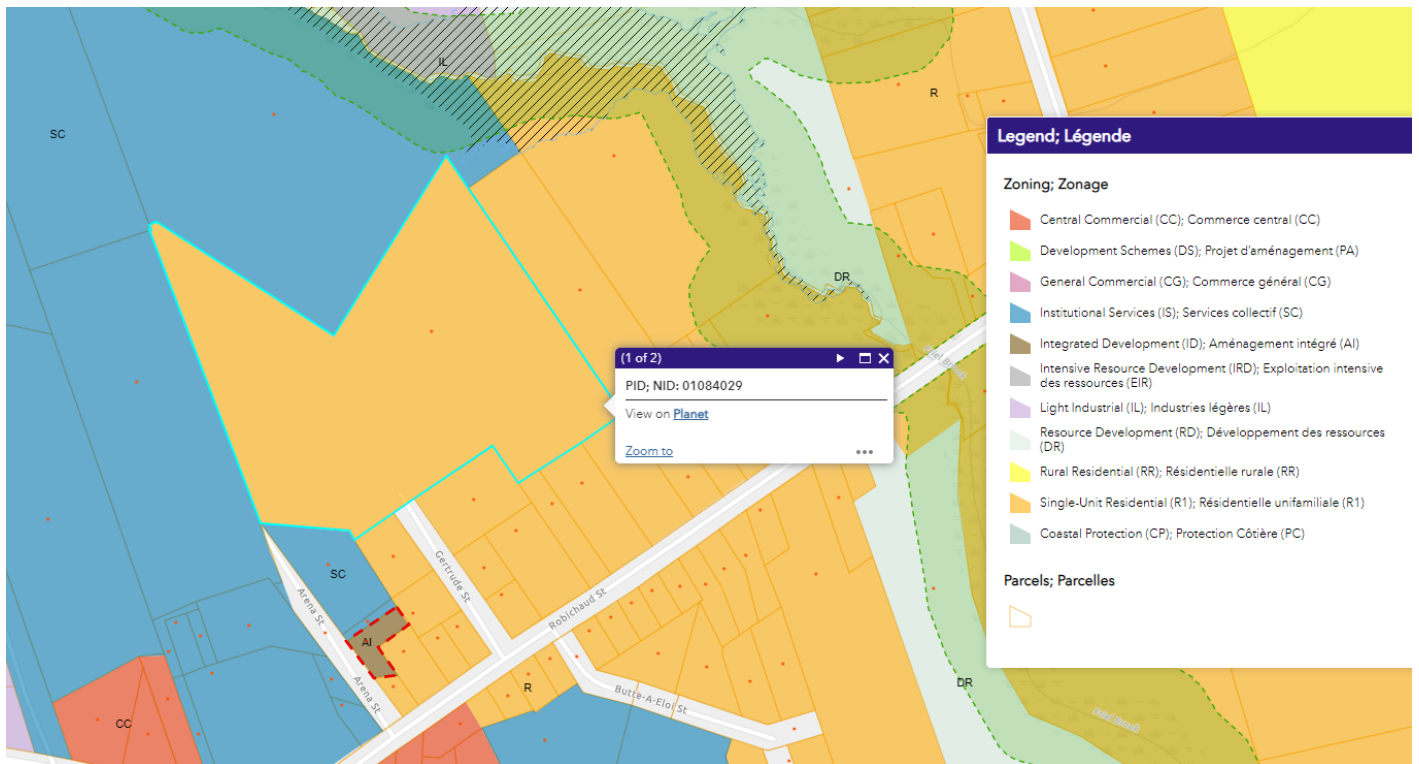


Moncton
1234 rue Main Street
Unit/unité 200
Moncton, NB E1C 1H7
Tel/tél : 506-382-5386

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

Zoning By-Law / Carte de Zonage



Aerial Map / Carte aérienne



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

