

**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:** Rezone General Commercial (C1) to Residential (R)

**File Number/ Numéro du fichier :** 21-1359

**From / De :**



Dylan Geldart  
Development Officer / Agent d'aménagement

**Reviewed by / Révisé par**



Phil Robichaud  
Planner / Urbaniste

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requéant :**

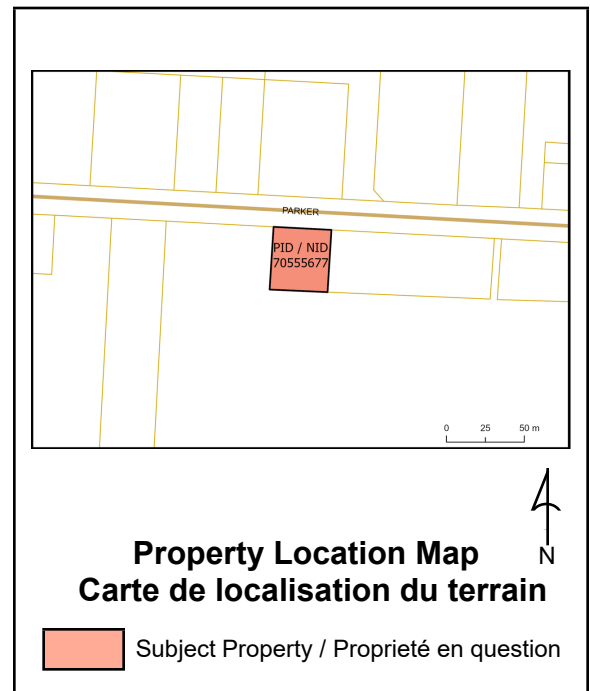
same

**Landowner / Propriétaire :**

Cindy Marie Chiasson

**Proposal / Demande :**

Rezone from 'General Commercial' (C1) to 'Residential' (R) to repeal conditions attached to 12-BEO-016-21 / *Rezoner de Commerciale générale (C1) à Résidentiel (R) et pour abroger les conditions de 12-BEO-016-21.*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 70555677

**Lot Size / Grandeur du lot:** 1,497 square meters

**Location / Endroit :**

40 Parker Road, LSD Scoudouc

**Current Use / Usage présent :**

Vacant

**Zoning / Zonage :**

General Commercial (C1) / *Commerciale générale (C1)*

**Future Land Use / Usage futur :**

Residential (R) / *Résidentielle (R)*

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

Surrounding Uses: Residential & Vacant Lands

*Usages des environs : Résidentiel & terres vacantes*

Surrounding Zoning: Residential (R)

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

Public Sewer on North Side of Parker Road / *Égout public au côté nord du chemin Parker*

**Access-Egress / Accès-Sortie :**

*chemin* Parker Road (Public)

**Policies / Politiques**

**Beaubassin West Planning Area Rural Plan Regulation / Règlement établissant un plan rural du secteur d'aménagement de Beaubassin-Ouest**

**18.3.1 Policies related to the Scoudouc North Borough / Principes relatifs à partie nord de Scoudouc**

(b) It is a policy to promote residential uses along Route 132 where there are public sewer services. / *Il est établi comme principe de promouvoir les usages résidentiels le long de la route 132, où il existe un réseau public d'égouts.*

(d) It is a policy to encourage a transitional area between heavy industrial uses and the existing uses outside the industrial park. / *Il est établi comme principe de favoriser une zone de transition entre les usages industriels lourds et les usages existants à l'extérieur du parc industriel*

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

**Beaubassin West Planning Area Rural Plan Regulation / Règlement établissant un plan rural du secteur d'aménagement de Beaubassin-Ouest**

**49 Residential (R) Zone / Zone résidentielle (R)**

**49.1** In a Residential Zone, any land, building, or structure may be used for the purpose of: / *Les terrains, bâtiments ou constructions situés dans une Zone « R » ne peuvent servir qu'aux fins suivantes:*

(a) One or more of the following main uses: / *un ou plusieurs des usages principaux suivants :*

- (i) A single-unit dwelling; / *une habitation unifamiliale,*
- (ii) A two-unit dwelling; / *une habitation bifamiliale,*
- (iii) A three-unit or multi-unit dwelling subject to subsection 49.2; / *une habitation trifamiliale ou multifamiliale, sous réserve du paragraphe 49.2;*
- (iv) A daycare subject to Section 77(6)(a) of the Community Planning Act; / *une garderie, sous réserve de l'alinéa 77(6)a de la Loi sur l'urbanisme;*
- (v) A residential tourism use; / *un usage de tourisme résidentiel;*
- (vi) Recreational uses; / *des usages récréatifs;*
- (vii) Institutional uses; and / *des usages institutionnels; et*
- (viii) Public utilities. / *des services publics;*

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

As required by the provincial community planning branch, the following departments were contacted for comments during this process: / *Comme l'exige la direction de l'urbanisme et aménagement provincial, les ministères suivants ont été contactés pour obtenir des commentaires au cours de ce processus :*

#### Department of Environment - Environmental Impact Assessment / Ministère de l'Environnement – Direction des Études d'impact sur l'environnement

- If I understand your message correctly, the rezoning application is simply to revert the zoning for the lot in question from General Commercial to its original Residential zoning, and no physical activity is currently proposed on this lot. If this is accurate, there would be no Environmental Impact Assessment (EIA) requirements for simply rezoning the property, as EIA reviews are only required when there are physical projects that are included in Schedule A of the EIA Regulation. However, if there is a physical project being proposed, please forward the details of that project so that they can be appropriately reviewed. / *Si je vous comprends bien, la demande de rezonage est tout simplement de repasser le zonage du lot en question de Commerciale générale à Résidentielle, sa zone originale, et aucune activité physique n'est proposée sur ce lot. Si oui, il n'aura aucune exigence d'effectuer une étude d'impact sur l'environnement (EIE) pour un simple rezonage de la propriété, car les examens EIE sont seulement exigés lorsqu'il y a des projets physiques incluent dans l'Annexe A du Règlement EIE. Cependant, si un projet physique est proposé veuillez nous acheminer les détails de ce projet afin de les réviser adéquatement.*

#### Department of Environment - Source and Surface Water Management / ministère de l'Environnement – Gestion des eaux de source et de surface

- No comments from a watershed perspective. / *Aucun commentaire d'une perspective de bassin hydrographique.*
- No concern from a wellfield protection perspective with this property being rezoned. / *Aucune préoccupation d'une perspective de protection des champs de captage dans le cadre du rezonage de cette propriété.*
- There are no mapped wetlands or watercourses in or within 30 metres of PID 70555677. However, the mapping is just a reference tool and it is always possible that there are unmapped features. All watercourses and wetlands on the ground (whether they are identified on the WAWA Reference Map or not) which meet the definition in the

Clean Water Act are regulated. For more information on how to identify a watercourse or wetland please refer to our “Watercourse and Wetland Identification” fact sheet. Any alterations taking place within 30 metres of any wetland or watercourse require a valid watercourse and wetland alteration (WAWA) permit under the Watercourse and Wetland Alteration Regulation (REG # 90-80) of the Clean Water Act. An alteration is defined as a temporary or permanent change and includes, but is not limited to: vegetation removal, grubbing, excavation, the addition of fill, the installation of any structure, patio or boardwalk, septic tank and field installation, road or driveway construction, landscaping, etc. / *Il n’y a aucune terre humide cartographiée et aucun cours d’eau à l’intérieur de 30 mètres du NID 70555677. Cependant, la carte est seulement un outil de référence et il est toujours possible qu’il existe des caractéristiques qui ne figurent pas sur la carte. Tous les cours d’eau et les terres humides sur le sol (s’ils sont identifiés sur la carte de référence de MECTH ou non) qui répondent à la définition dans la Loi sur l’assainissement de l’eau sont réglementés. Pour plus d’informations pour savoir comment identifier un cours d’eau ou terre humide, veuillez consulter notre fiche d’information sur « l’identification des cours d’eau et des terres humides ». Toute modification à l’intérieur de 30 mètres de toute terre humide ou tout cours d’eau nécessite un Permis de modification d’un cours d’eau et d’une terre humide (MECTH) en vertu du Règlement sur la modification d’un cours d’eau et d’une terre humide (REG #90-80) de la Loi sur l’assainissement de l’eau. Une modification est définie par un changement provisoire ou définitif qui comprend, sans toutefois s’y limiter, l’enlèvement de végétation, l’essouchement, le déblaiement, l’ajout d’un matériau, l’installation de toute structure, patio, promenade ; l’installation d’un fosse septique ou champ d’épuration, construction d’une route ou d’une entrée et l’aménagement paysager.*

Department of Environment - Local and Regional Governance / Ministère de l’Environnement – Gouvernance locale et régionale

- No comments provided. / *aucun commentaire fourni*

Department of Environment – Authorizations / Ministère de l’Environnement – Authorisations

- No comments provide / *aucun commentaire fourni*

Department of Environment – Air and Water Sciences / Ministère de l’Environnement – Sciences de l’air et de l’eau

- No comments from an air quality perspective / *Aucun commentaire du point de vue de la qualité de l’air*

Department of Environment – Climate Change Secretariat / Ministère de l’Environnement – Secrétariat des changements climatiques

- No comments provided. / *aucun commentaire fourni*

Department of Environment – Public Education, Stakeholder & First Nations Engagement / Ministère de l’Environnement – Sensibilisation du public et participation des intervenants et des Premières Nations

- No comments provided. / *aucun commentaire fourni*

Department of Environment - Regional Operations and Compliance / Ministère de l’Environnement – Opérations régionales et conformité

- No comments provided. / *aucun commentaire fourni*

Department of Environment – Local Government Support Services / Ministère de l'Environnement – Gouvernements locaux service de support

- No comments provided. / aucun commentaire fourni

Department of Transportation and Infrastructure / Ministère de Transports et de l'infrastructure

- No comments provided. / aucun commentaire fourni

Department of Justice and Public Safety / Ministère e Justice et de la sécurité publique

- No comments provided. / aucun commentaire fourni

Department of Natural Resources and Energy Development / Ministère des Ressources naturelles et du Développement de l'énergie

• No comments/concerns were expressed by the Department of Natural Resources and Energy Development. / *Aucun commentaire / préoccupation n'a été exprimé par le ministère des Ressources naturelles et du Développement de l'énergie*

This file was also discussed internally amongst staff. / *Le dossier a également été discuté à l'interne parmi le personnel.*

## **Discussion**

The subject property is located at 40 Parker Road in the Scoudouc North Borough - approximately one kilometer East of the Scoudouc Industrial Park. The lot is approximately 1,497 square meters in area and remains vacant today. The only access to the property is along Parker Road, which is a publicly maintained street with relatively low volumes of traffic. / *La propriété en question est située à 40, chemin Parker dans l'arrondissement nord de Scoudouc, environ un kilomètre à l'est du Park industriel de Scoudouc. Actuellement, le lot est environ 1 497 mètres carrés de superficie et demeure vacant. Le seul accès à la propriété est le long du chemin Parker, qui est une rue publique entretenue avec de faibles volumes de circulation.*

The Scoudouc North Borough is predominantly rural in character, encompassing residential and agricultural lands. In total, there are ten properties within a 100-meter radius of the subject property. Neighboring properties are zoned Residential (R) and Rural Area (RA) and consist of residential and vacant lands. / *L'arrondissement nord de Scoudouc est principalement de caractère rural et englobe des terres résidentielles et agricoles. En tout, il existe dix propriétés à l'intérieur de 100 mètres de la propriété proposée. Les propriétés voisines sont zonées Résidentielle (R) et Rurale (RA) et comprennent de terres résidentielles et vacantes.*

Today, the applicant and owner of 40 Parker Road, is proposing to rezone the entirety of their property from General Commercial (C1) to Residential (R). The property was originally rezoned in 2012 to accommodate a daycare. The daycare was never developed and there is no longer a plan to continue with that project. The applicant wishes to revert the zoning back to Residential (R) to permit residential development in the future. No buildings and/or development are being proposed on the property in concordance with this rezoning application. / *Aujourd'hui, la requérante et propriétaire de 40, chemin Parker, propose de rezoner sa propriété en entière de Commerciale générale (C1) à Résidentielle (R). La propriété a été originalement été rezoné en 2012 pour*

*convenir une garderie. La garderie n'a jamais été construite, et il n'y a aucun plan de continuer ce projet. La requérante cherche à repasser au zonage original Résidentielle (R) pour permettre un aménagement résidentiel dans le futur. Aucun bâtiment et/ou développement n'est proposé sur la propriété en concordance avec cette demande de rezonage.*

## **Legal Authority / Autorité légale**

The Planning Advisory Committee receives its authority via the Community Planning Act:

**125(14)** Before making a regulation under this section, the Minister shall: / *Avant de prendre un règlement en vertu du présent article, le ministre :*

**(a)** if the regulation would have effect in a region, request the regional service commission to give its views on the regulation / *si le règlement devait produire ses effets dans une région, demande à la commission de services régionaux de donner son avis sur le règlement;*

## **Recommendation / Recommandation**

Staff recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee **recommends** to the Minister of Local Government and Local Governance Reform to **approve** the rezoning request by Cindy Marie Chiasson to rezone their property located at 40 Parker Road in the LSD of Scoudouc and bearing PID number 70555677 from the General Commercial (C1) Zone to the Residential (R) Zone, as described in the draft by-law 21-BEO-055-11. / *Le personnel recommande que le Comité de révision de la planification recommande au ministre des Gouvernements locaux et de la Réforme de la gouvernance locale d'approuver la demande de rezonage par Cindy Marie Chiasson de rezoner leur propriété située à 40, chemin Parker dans le DSL de Scoudouc et portant le NID 70555677 de la zone Commerciale générale (C1) à la zone Résidentielle (R), telle que décrit dans l'ébauche de l'arrêté 21-BEO-055-11.*

**Note:** This report was written in\_ 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 et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues, la langue dans laquelle le rapport a été rédigé a préséance.*

**MINISTERIAL REGULATION AMENDING  
THE MINISTERIAL REGULATION FOR  
THE BEAUBASSIN-WEST PLANNING  
AREA**

**under the**

**COMMUNITY PLANNING ACT**

**(21-BEO-055-11)**

Under section 52 of the *Community Planning Act*, the Minister of Local Government and Local Governance Reform makes the following regulation:

1. Ministerial Regulation 16-BEO-055, being the Ministerial Regulation for the Beaubassin-West Planning Area Rural Plan Regulation under the *Community Planning Act*, is hereby amended.
2. Those lands having PID 70555677, located at 40 Parker Road, in the Local Service District of Scoudouc and the county of Westmorland, being within the area designation of the Beaubassin-West Planning Area Rural Plan Regulation – Community Planning Act, and as shown on attached Schedule A1 is hereby rezoned to the Residential – (R) Zone.

**RÈGLEMENT MINISTÉRIEL MODIFIANT  
LE RÈGLEMENT MINISTÉRIEL DU  
SECTEUR D'AMÉNAGEMENT DE  
BEAUBASSIN-OUEST**

**établi en vertu de la**

**LOI SUR L'URBANISME**

**(21-BEO-055-11)**

En vertu de l'article 52 de la *Loi sur l'urbanisme*, le ministre des Gouvernements locaux et Réforme de la gouvernance locale établit le règlement suivant :

1. Le règlement ministériel 16-BEO-055, soit le règlement ministériel relatif au Règlement établissant un plan rural du secteur d'aménagement Beaubassin-Ouest établi en vertu de la *Loi sur l'urbanisme*, est par les présentes modifié.
2. Le zonage du bien-fonds portant le NID 70555677, située au 40 chemin Parker, dans le district de services locaux de Scoudouc et le comté de Westmorland, se trouvant dans le secteur désigné du Règlement établissant un plan rural du secteur d'aménagement Beaubassin-Ouest – Loi sur l'urbanisme et figurant à l'annexe A1 ci-jointe, est par les présentes modifié en rezonant à la zone Résidentielle – zone R.

---

Daniel Allain, Minister / Ministre  
Local Government and Local Governance Reform  
Gouvernements locaux et Réforme de la gouvernance locale


---

Date

**Schedule A1 / Annexe A1**  
Beaubassin West/Ouest  
**ZONING MAP / CARTE DE ZONAGE**  
Date: 8/18/2021



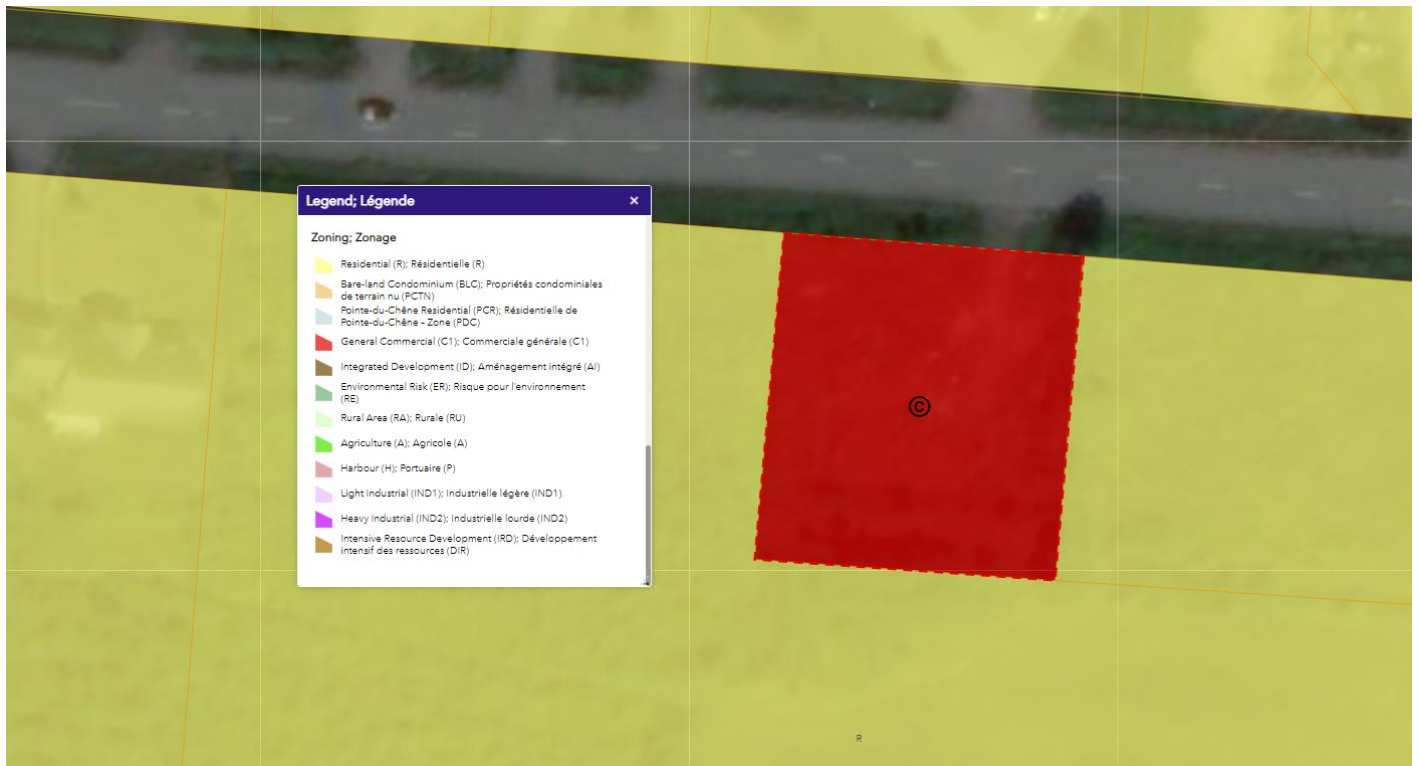
**Legend**

 Rezone to R - Residential  
Rezoner à R - Résidentielle

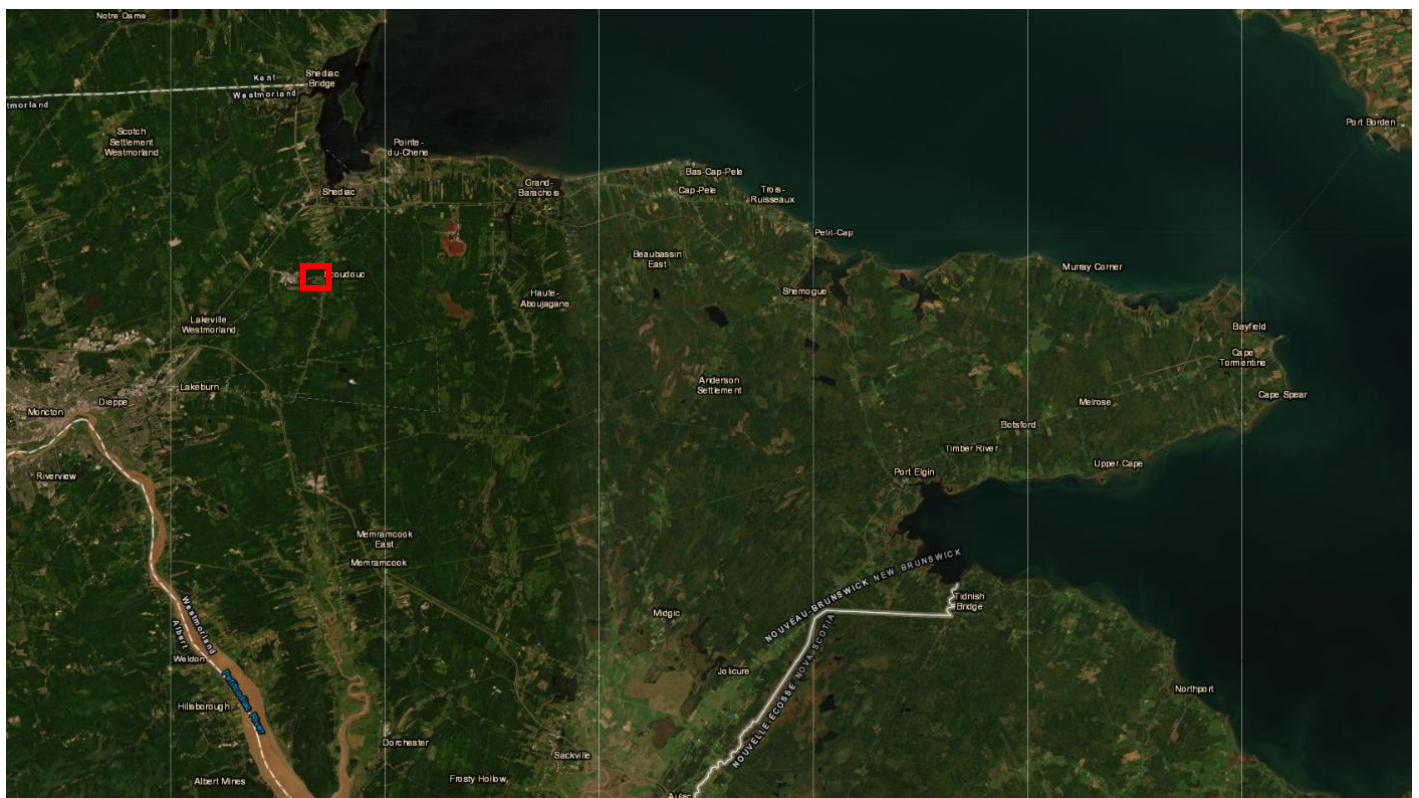


0 25 50 m

**Zoning Map / 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

**Aerial Map 2 / Carte Aérienne 2**



**Subdivision Plan / Plan de Lotissement**

**KEY PLAN**

SCOUODOUC NOT TO SCALE

**31246219**

**NOTES:**

- DIRECTIONS SHOWN ARE NEW BRUNSWICK COORDINATE GRID. AZIMUTHS REFERENCED TO NEW BRUNSWICK GRID MONUMENT 28155.
- THE SCALE FACTOR USED IS EQUAL TO 1.000007.
- ALL DISTANCES SHOWN ON THIS PLAN ARE CALCULATED GRID DISTANCES.
- DISTANCES FROM BUILDING TO PROPERTY LINES ARE ROUNDED TO NEAREST 0.01 METER.
- BUILDING TIES SHOWN HEREON ARE TO THE CONCRETE FOUNDATION UNLESS OTHERWISE NOTED.
- CERTIFICATION IS NOT MADE AS TO LEGAL TITLE, NOR TO ZONING.
- THE PLAN NUMBERS AND DOCUMENT NUMBERS REFERRED TO ON THIS PLAN ARE THOSE OF THE COUNTY REGISTRY OFFICE.
- FIELD SURVEY WAS COMPLETED ON JANUARY 10TH, 2012.

**LEGEND:**

LAND DEALT WITH BY THIS PLAN SHOWN THIS	---
UTILITY EASEMENT	---
FENCE LINE	---
HECTARE	m <sup>2</sup>
NEW BRUNSWICK LAND SURVEYOR	NBLS
SERVICE NEW BRUNSWICK PARCEL IDENTIFIER	PID
DOCUMENT	DOC.
VOLUME	PG.
FACE	---
STANDARD SURVEY MARKER PLACED (SMSET)	⊙
STANDARD SURVEY MARKER FOUND (SMFD)	⊙
CALCULATED COORDINATE POINT	⊙
ROUND IRON BAR FOUND	⊙
TABULATED COORDINATE REFERENCE	(C)

**UTILITIES APPROVAL**

PURSUANT TO SECTION 5 OF "DESIGNATED EASEMENT REGULATION" 84-212, THE PUBLIC UTILITY EASEMENT(S) ON THIS PLAN VEICT(S) IN NEW BRUNSWICK POWER DISTRIBUTION AND CUSTOMER SERVICE CORPORATION AND BELL ALBERT REGIONAL COMMUNICATIONS L.P. (BELL ALBERT), WITH THE FILING OF THIS PLAN.

*Stephane Levesque, DATE: March 12th 2012*  
 NEW BRUNSWICK POWER DISTRIBUTION AND CUSTOMER SERVICE CORPORATION AND BELL ALBERT REGIONAL COMMUNICATIONS L.P.

**OWNER'S STATEMENT:**

I (WE), THE UNDERSIGNED, DO HEREBY CERTIFY THAT I (WE), AM (ARE) THE REGISTERED OWNER(S) OF THE PROPERTY(IES) BEING SUBDIVIDED HEREON AND DO HEREBY GRANT APPROVAL TO THIS PLAN, AS OUR INTERESTS APPEAR.

*Stephane Collins*  
 STEPHANE COLLINS  
 S.C. (Murray Logan Collins)

**PURPOSE OF PLAN:**

- TO CREATE LOT 12-01 FOR BUILDING PURPOSES.  
 - TO CREATE A 5.0m WIDE PUBLIC UTILITY EASEMENT.  
 PURSUANT TO SECTION 5, REGULATION 84-212, COMMUNITY PLANNING ACT, 1973.

**PROPERTY INFORMATION:**

PID 70387782  
 REGISTERED OWNER(S)  
 STEPHANE & TAMMY COLLINS  
 LAND TITLES 2003-03-20  
 DOC. 30110317

**APPROUVÉ - APPROVED**

*Stephane Collins*

AGENT D'AMÉNAGEMENT  
 DÉVELOPPEMENT OFFICER  
 COMMISSION D'AMÉNAGEMENT  
 BEAUBASSIN  
 PLANNING COMMISSION  
 12-Mars-2012  
 DATE

Plan received and filed/plan reçu et déposé  
 date/date 2012-03-13  
 time/ 16:04:20 number/ 31246219  
 heure/ numéro

District of New Brunswick/  
 Circonscription du Nouveau-Brunswick

**SUBDIVISION PLAN**  
**COLLINS SUBDIVISION**

LOCATED SOUTH SIDE OF PARKER ROAD  
 SCOUODOUC  
 PARISH OF SHEDIAC  
 WESTMIDLAND COUNTY  
 PROVINCE OF NEW BRUNSWICK

10 0 10 20 30  
 METERS  
 SCALE 1:500

**SURVEYOR'S STATEMENT:**

I, THE UNDERSIGNED, DO HEREBY CERTIFY THAT THIS PLAN IS CORRECT AND THE BOUNDARIES INDICATED THEREON AS SHOWN.

*Stephane Collins*  
 SURVEYOR (REG. NO. 147387) (N.B.S. #397)

DATE: MARCH 8, 2012  
 DRAWN BY: GTW  
 CHECKED BY: JIG  
 JOB # 147387 DRAWING: 147387(3).dwg

**AltusGeomatics**  
 835 CHAMPLAIN STREET, DIEPPE, NB  
 PHONE: 506-858-2787 FAX: 506-858-2782

**Subdivision Plan (close up) / Plan de Lotissement (vue de proche)**

**CHEMIN PARKER ROAD**  
 20.117m WIDE (PUBLIC)

3°02'30" 59.067

5.0m WIDE PUBLIC UTILITY EASEMENT

**LOT 12-01**  
 AREA = 1497m<sup>2</sup>

**PID 70398326**  
 KAREN BARNES  
 LAND TITLES  
 2003-10-20  
 DOC. 17294266

83 (CSRS)	
EASTING	DESC
2649257.484	IBAR
2649254.979	IBAR
2649217.824	SMSET
2649220.348	SMSET
2649151.380	SMFD
2628800.997	NB HP MON

**PID 70387782**  
 REMAINDER OF LAND  
 OF STEPHANE &  
 TAMMY COLLINS  
 LAND TITLES  
 2003-03-20  
 DOC. 30110317

**APPROUVÉ - APPROVED**

*Stephane Collins*

AGENT D'AMÉNAGEMENT  
 DÉVELOPPEMENT OFFICER  
 COMMISSION D'AMÉNAGEMENT  
 BEAUBASSIN  
 PLANNING COMMISSION  
 12-Mars-2012  
 DATE

Plan received and filed/plan reçu et déposé  
 date/date 2012-03-13  
 time/ 16:04:20 number/ 31246219  
 heure/ numéro

District of New Brunswick/  
 Circonscription du Nouveau-Brunswick

**Site Photos (August 24th, 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