

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

Wednesday, April 27, 2022 / Le mercredi 27 avril, 2022

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Rezoning from Resource Development to Residential

File Number/ Numéro du fichier : 22-0003

From / De :



Justin Grift
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par



Kirk Brewer
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

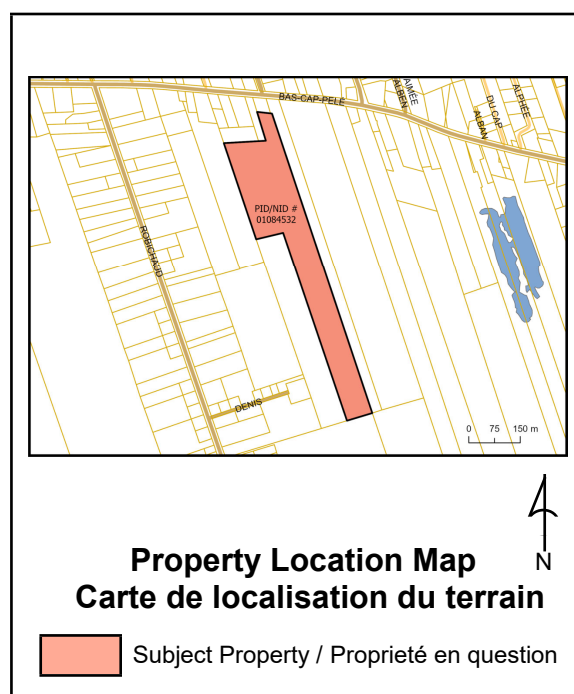
Jean-Michel Allain

Landowner / Propriétaire :

Wayne Goguen

Proposal / Demande :

Rezoning from Resource Development to Residential to allow for semi-detached dwellings / *Rezonage de la zone de Développement des ressources à la zone Résidentielle afin de permettre des habitations jumelées.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 01084532

Lot Size / Grandeur du lot: 9.47 Ha.

Location / Endroit :

Route 950 (nouvelle rue va être construite), Village de Cap-Pelé/ Village of Cap-Pelé

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

RD

Future Land Use / Usage futur :

N/A

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding Use: mainly residential, farmland and several fish processing plants / *Usage des environs: principalement résidentiel, terres agricoles et plusieurs usines de traitements des poissons*

Surrounding Zoning: Residential, Rural Residential, General Commercial and Light Industrial / *Zonage des*

Municipal Servicing / Services municipaux:

The property is not currently serviced, but municipal sewer is available along ch. Bas-Cap-Pelé. / *La propriété n'est actuellement pas desservie, mais les égouts municipaux sont disponibles au long du chemin*

Access-Egress / Accès-Sortie :

Policies / Politiques

3.1 PRINCIPLES RELATING TO RESIDENTIAL USES / LES PRINCIPES LIÉS AUX USAGES RÉSIDENTIELS

3.1(1) It is the policy of Council to encourage residential development near downtown Cap-Pelé in order to encourage a mix of uses and to encourage life within human-scale neighbourhoods. / *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) It is the policy of Council to encourage residential density in areas that are serviced with the village's 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(2) It is the policy of Council to encourage diverse types of housing in order to respond to the diverse needs of residents and to allow for residents to stay in the Village throughout all stages of life. / *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.*

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

26.0 R ZONE: RESIDENTIAL / ZONE R : RÉSIDENTIELLE PERMITTED USES / USAGES PERMIS

29.1 Land, buildings or constructions may only be used for the purposes: / *Les terrains, les bâtiments ou les constructions ne peuvent servir qu'aux fins :*

a) one or more of the following uses / *d'un ou de plusieurs des usages principaux suivants :*

i) a single or a two-unit dwelling; / *une habitation unifamiliale ou bifamiliale;*

ii) a multi-unit dwelling; / *une habitation multifamiliale;*

iii) a multi-unit dwelling containing 5 or more units is subject to such terms and conditions as may be imposed by the Planning Review and Adjustment Committee; / *une habitation multifamiliale comprenant 5 logements ou plus sous réserve des modalités et conditions qui peuvent être imposées par le Comité;*

iv) a mini home; / *une mini maison*

v) a semi-detached dwelling; and / *une habitation jumelée; et*

vi) a boarding house / *une pension ou un garni.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff consulted internally as well as with the Village and the Department of Environment. / *Le personnel a discuté de cette demande à l'interne, puis avec le Village et le ministère de l'Environnement.*

A public hearing is scheduled for May 2, 2022. / *Une audience publique est prévue pour le 2 mai 2022.*

Discussion

Cape Bald Packers is proposing to develop housing for their workers near their fish plant in Bas Cap-Pelé. The subject property is zoned Resource Development and has an area of 9.47 hectares. The proposed

project also consists of a second property already zoned Residential, bearing PID 70057336 and owned by the Village of Cap-Pelé, as an access onto Chemin Bas-Cap-Pelé. The land uses surrounding the site are mainly residential, with several fisheries and packing plants nearby. / *Cape Bald Packers propose de créer des logements pour leurs travailleurs près de leur usine de transformation du poisson à Bas Cap-Pelé. La propriété en question est zonée Développement des ressources et contient une superficie de 9,47 hectares. L'aménagement proposé comporte également d'une deuxième propriété déjà zonée résidentielle, portant le NID 70057336 et possédée par le Village de Cap-Pelé en tant qu'accès sur le chemin Bas-Cap-Pelé. Les usages de la terre près du site sont principalement résidentiels avec plusieurs pêcheries et usines de transformation dans les environs.*

The proposal is to build semi-detached dwellings on the property to have the option to sell the units in the future. However, only single unit and two-unit dwellings are permitted in the Resource Development zone. A semi-detached dwelling differs from a two-unit dwelling in that the units are separated by a property line. Therefore, the applicant has requested to rezone to the Residential zone, where semi-detached dwellings are permitted. No additional density is proposed beyond what is currently permitted under the Rural Plan. The rezoning is only required to permit the subdivision of the property. / *La proposition est de construire des habitations jumelées sur la propriété pour avoir l'option de vendre les unités dans le futur. Cependant, seulement les habitations unifamiliales et bifamiliales sont permises dans la zone Développement des ressources. Une habitation jumelée diffère d'une habitation bifamiliale dont les unités sont séparées par une limite de propriété. Donc, le requérant a demandé de rezoner à la zone Résidentielle, où les habitations jumelées sont permises. Aucune autre densité n'est proposée au-delà de ce qui est déjà permis dans le plan rural. Le rezonage est seulement requis afin de permettre le lotissement de la propriété.*

The proposed project consists of 21 attached dwellings, totaling 42 units. The units will front onto a cul-de-sac accessed from Chemin Bas-Cap-Pelé. Each unit will have their respective wells and be connected to the Village sewer system. The preliminary subdivision plan indicates 21 new lots with two-unit dwellings on each lot. The final subdivision plan and number of units are subject to change, but all new lots will be required to meet the Rural Plan provisions with respect to lot size and frontage. / *L'aménagement proposé comporte de 21 unités jumelées, 42 unités en tout. Les unités feront face à un cul-de-sac qui peut être accessibles à partir du chemin Bas-Cap-Pelé. Chaque unité aura leur puits respectif et sera branchée au système d'égouts du Village. Le plan préliminaire de lotissement indique 21 nouveaux lots avec des habitations bifamiliales sur chaque lot. Le plan final de lotissement et le nombre d'unités sont sujets à modification, mais tous les nouveaux lots devront répondre aux dispositions du Plan rural par rapport à la taille du lot et leur façade.*

The Rural Plan's policies and proposals encourage residential uses in the Village, particularly in proximity to downtown Cap-Pelé. The policies also underline the importance of having diverse housing options to meet the diverse needs of residents. Finally, the Plan encourages residential density in areas that are serviced by the Village sewer system. / *Les principes et propositions du Plan rural encouragent les usages résidentiels dans le Village, particulièrement en proximité du centre-ville à Cap-Pelé. Les principes soulignent également l'importance d'avoir un large éventail d'options de logement afin de répondre aux divers besoins des résidents. Finalement, le plan encourage la densité résidentielle dans des régions desservies par le système d'égouts du Village.*

As the proposed project is on a property that is already permitted to be subdivided and used for single and two-unit dwellings, Staff is of the opinion two of the largest components to the request are to ensure (1) connection to municipal sewer and (2) adequate water supply in the area for the proposed 42 units. / *Le projet proposé est situé sur une propriété qui a déjà reçu la permission de lotissement et est utilisée pour des habitations unifamiliales et bifamiliales, donc le personnel est d'avis que les deux parties les plus larges sont afin d'assurer (1) connexion à l'égout municipal et (2) un approvisionnement en eau satisfaisant dans la région pour les 42 unités proposées.*

Municipal sewer system / Système d'égouts municipal

The site is not currently serviced, but public sewer can be extended from chemin Bas-Cap-Pelé. Considering the number of lots being proposed and the impacts having each lot with a private sewer would have on the land, Staff and the Village are of the opinion that connection to public sewer is important. This

would also align with the residential policies in the Rural Plan encouraging density where there is connection to public sewer. Furthermore, majority of the Residential Zone in Cap-Pelé does have access to public sewer and therefore if the property is being rezoned to Residential it should also be serviced with public sewer. / *Le site n'est pas actuellement desservi, mais un égout public peut être prolongé à partir du chemin Bas-Cap-Pelé. En tenant compte du nombre des lots proposé et les impacts d'avoir chaque lot sur un égouts privé, le personnel et le Village est d'avis qu'une connexion aux égouts publics est importante. Ceci correspondra aux principes résidentiels dans le plan rural qui encourage la densité où il existe une connexion aux égouts publics. De plus, la majorité de la zone Résidentielle à Cap-Pelé a accès aux égouts publics, donc si la propriété est rezonée à Résidentielle, elle sera également desservie d'un égout public.*

Water usage and servicing / Utilisation de l'eau et approvisionnement en eau

There is no public water distribution system in the Village, resulting in the proposed project to rely on private wells. The Department of Environment was contacted for comments on the amount of water that will be used on site. During their review, it was determined that for 42 individual wells a Comprehensive Water Supply Assessment accompanied with its report will be necessary prior to subdivision approval. There were conversations surrounding an Environment Impact Assessment, however the Department of Environment concluded with the proposed plan only a Comprehensive Assessment would be necessary. The Department did clarify if there are any changes to the plan they would need to reevaluate. Staff are therefore recommending a condition, in consultation with the Department of Environment, that an exemption to an Environmental Impact Assessment be received prior to issuing a building permit. However, if an EIA is required, the certificate of determination shall be submitted prior to issuing a building permit. / *Il n'existe aucun système de distribution d'eau dans le Village, ainsi le projet proposé dépendra des puits privés. Le ministère de l'Environnement a été contacté pour des commentaires sur le montant d'eau qui sera utilisé sur le site. Lors de leur examen, il a été déterminé que pour 42 puits individuels, une étude d'approvisionnement en eau complète avec son rapport sera nécessaire avant l'approbation du lotissement. Il a eu des conversations concernant une étude d'impact sur l'environnement, en revanche le ministère a conclu selon le plan proposé que seulement une étude complète sera nécessaire. Le ministère a clarifié que s'il existe des modifications au plan, il aura besoin de réexaminer. De ce fait, le personnel recommande une condition en consultation du ministère de l'Environnement, qu'une exemption à une étude d'impact sur l'environnement soit obtenu avant de délivrer un permis de construction. Cependant, si une étude d'impact sur l'environnement est exigée, le certificat de détermination sera soumis avant de délivrer le permis de construction.*

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 Village of Cap-Pelé Council to adopt By-law No. A-005-22Z in order to rezone the property bearing PID 01084532, from Resource Development to Residential to allow for semi-detached dwellings, subject to the following conditions: / *Le personnel recommande que le Comité de révision de la planification recommande au Conseil du Village de Cap-Pelé d'approuver et d'adopter l'arrêté No A-005-22Z afin de*

rezoner la propriété portant le NID 01084532, de Développement des ressources à Résidentiel afin de permettre des habitations jumelées, sous réserve des conditions suivantes :

1) that all proposed buildings or construction on the property or subsequent properties must be serviced by the municipal sewer system prior to the issuing of a building or development permit / *Que tous bâtiments ou constructions principaux doivent être desservis par le système d'égout du Village de Cap Pelé avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement.*

2) that the main uses on the property or subsequent properties are limited to: / *Que les usages principaux soient limités à:*

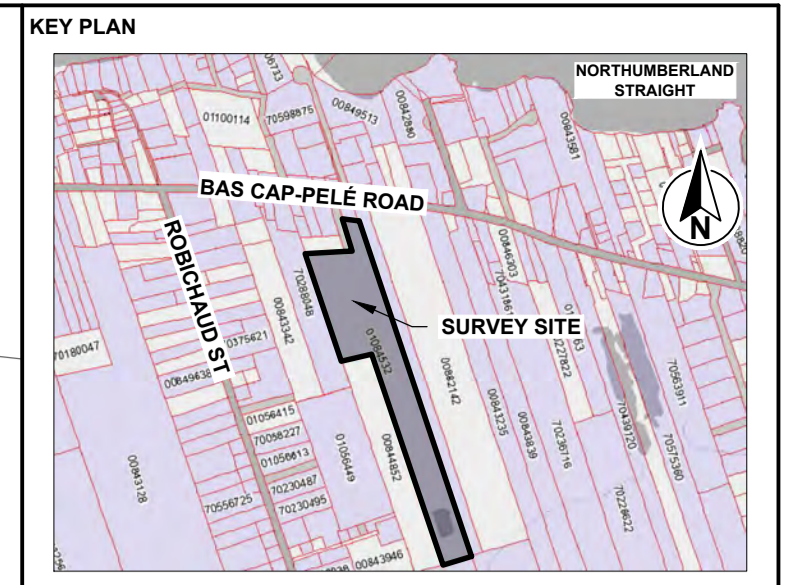
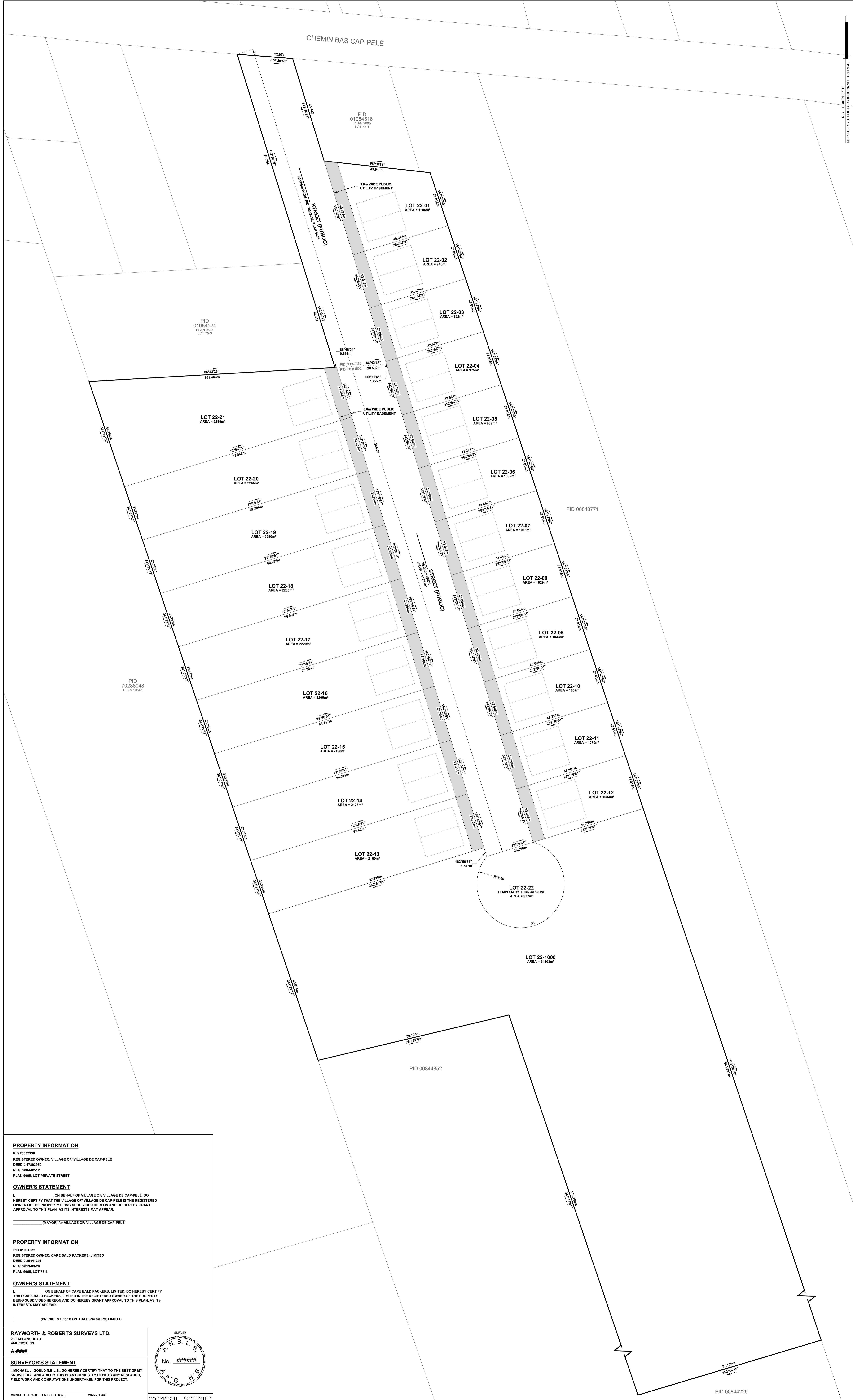
i) Single unit or two-unit dwelling / *Une habitation unifamiliale ou bifamiliale*

ii) Semi-detached dwelling / *Une habitation jumelée*

iii) Mini-home / *Une mini maison*

3) that prior to the issuance of a building and/or development permit, 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, une confirmation soit soumise par le ministère de l'Environnement qu'aucune étude d'impact sur l'environnement ne soit requise 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.*



LEGEND

ITEM	SYMBOL
STANDARD SURVEY MARKER PLACED	⊙
STANDARD SURVEY MARKER FOUND	⊗
CALCULATED COORDINATE POINT	⊕
IRON PIPE FOUND	⊖
IRON BAR FOUND	⊙
SQUARE WOODEN SURVEYOR'S POST	⊠
SQUARE IRON BAR FOUND	⊞
WOODEN SURVEYOR POST FOUND	⊡
NE GRID MONUMENT	⊛
TRaverse CONTROL POINT	⊚
LAND DEALT WITH BY THIS PLAN BOUNDED THIS	---
LOTLINE	---
EASEMENT	---
PROPOSED EASEMENT	---
UTILITY POLE	⊕
OUT WIRE	⊖
LIGHT STANDARD	⊙
OVERHEAD UTILITY LINE	---
UNDERGROUND UTILITY LINE	---
GAS LINE	---
FIRE HYDRANT	⊙
CURB STOP	⊙
FENCE	---
TREES	⊙
TREES LINE	---
MARSH	---
WATER WELL	⊙
ORDINARY HIGH WATER MARK	---

- NOTES:**
1. AZIMUTHS AND COORDINATES WERE DERIVED FROM N.B. HIGH PRECISION NETWORK NAD83(CRS), REFERENCED TO MONUMENTS No. 866.
 2. DISTANCES SHOWN ARE GRID AND ARE IN METRES AND DECIMALS THEREOF.
 3. THE DOCUMENT NUMBERS REFERRED TO ON THIS PLAN ARE THOSE OF WESTMORLAND COUNTY REGISTER'S OFFICE.
 4. AZIMUTHS ARE ROUNDED TO THE NEAREST 90°.
 5. CERTIFICATION IS NOT MADE AS TO LEGAL TITLE BEING THE DOMAIN OF A LAWYER, NOR TO THE ZONING AND SETBACK BY-LAWS OR REGULATIONS, BEING THE DOMAIN OF THE DEVELOPMENT OFFICER.
 6. CERTIFICATION IS NOT MADE AS TO COVENANTS SET OUT IN THE DOCUMENT(S), NOR TO THE LOCATION OF ANY UNDERGROUND SERVICES AND/OR FUTURES, PERMANENT OR OTHERWISE.
 7. FIELD SURVEY WAS COMPLETED BETWEEN 2022-01-06.

- PURPOSE OF PLAN:**
1. TO AMEND PLAN 9066, PID 01084532.
 2. TO AMEND PLAN 9066, PID 7007336.
 3. TO CREATE A PORTION OF 20.000m WIDE PUBLIC STREET "STREET", AS SHOWN, PURSUANT TO 88(5)(4) OF THE COMMUNITY PLANNING ACT, 2017.
 4. TO CREATE A PORTION OF 20.000m WIDE PUBLIC STREET "STREET", AS SHOWN, PURSUANT TO 88(5)(4) OF THE COMMUNITY PLANNING ACT, 2017.
 5. TO CREATE LOTS 22-01 TO 22-21, FOR DEVELOPMENT PURPOSES.
 6. TO CREATE A 5.000m WIDE PUBLIC UTILITY EASEMENT, PURSUANT TO SECTION 8, REGULATION 84-217, OF THE COMMUNITY PLANNING ACT, 2017.
 7. TO CREATE A TEMPORARY TURN-AROUND (LOT 22-22).

UTILITIES APPROVAL
PURSUANT TO SECTION 8 OF "DESIGNATED EASEMENT REGULATION" 84-217, THE PUBLIC UTILITY EASEMENT(S) ON THIS PLAN VESTED IN NEW BRUNSWICK POWER CORPORATION, BELL CANADA, ROGERS COMMUNICATION INC., AND LIBERTY UTILITIES WITH THE FILING OF THIS PLAN.

PROPERTY INFORMATION
PID 7007336
REGISTERED OWNER: VILLAGE OF VILLAGE DE CAP-PELÉ
DEED # 1783950
REG. 2004-02-12
PLAN 9066, LOT PRIVATE STREET

OWNER'S STATEMENT
I, _____ ON BEHALF OF VILLAGE OF VILLAGE DE CAP-PELÉ, DO HEREBY CERTIFY THAT THE VILLAGE OF VILLAGE DE CAP-PELÉ IS THE REGISTERED OWNER OF THE PROPERTY BEING SUBDIVIDED HEREON AND DO HEREBY GRANT APPROVAL TO THIS PLAN, AS ITS INTERESTS MAY APPEAR.

(MAYOR) for VILLAGE OF VILLAGE DE CAP-PELÉ

PROPERTY INFORMATION
PID 01084532
REGISTERED OWNER: CAPE BALD PACKERS, LIMITED
DEED # 39441291
REG. 2019-09-20
PLAN 9066, LOT 75-4

OWNER'S STATEMENT
I, _____ ON BEHALF OF CAPE BALD PACKERS, LIMITED, DO HEREBY CERTIFY THAT CAPE BALD PACKERS, LIMITED IS THE REGISTERED OWNER OF THE PROPERTY BEING SUBDIVIDED HEREON AND DO HEREBY GRANT APPROVAL TO THIS PLAN, AS ITS INTERESTS MAY APPEAR.

(PRESIDENT) for CAPE BALD PACKERS, LIMITED

RAYWORTH & ROBERTS SURVEYS LTD.
23 LAPLANCHE ST
AMHERST, NS
A-####

SURVEYOR'S STATEMENT
I, MICHAEL J. GOULD N.B.L.S., DO HEREBY CERTIFY THAT TO THE BEST OF MY KNOWLEDGE AND ABILITY THIS PLAN CORRECTLY DEPICTS ANY RESEARCH, FIELD WORK AND COMPUTATIONS UNDERTAKEN FOR THIS PROJECT.
MICHAEL J. GOULD N.B.L.S. #390 2022-01-##

COPYRIGHT PROTECTED

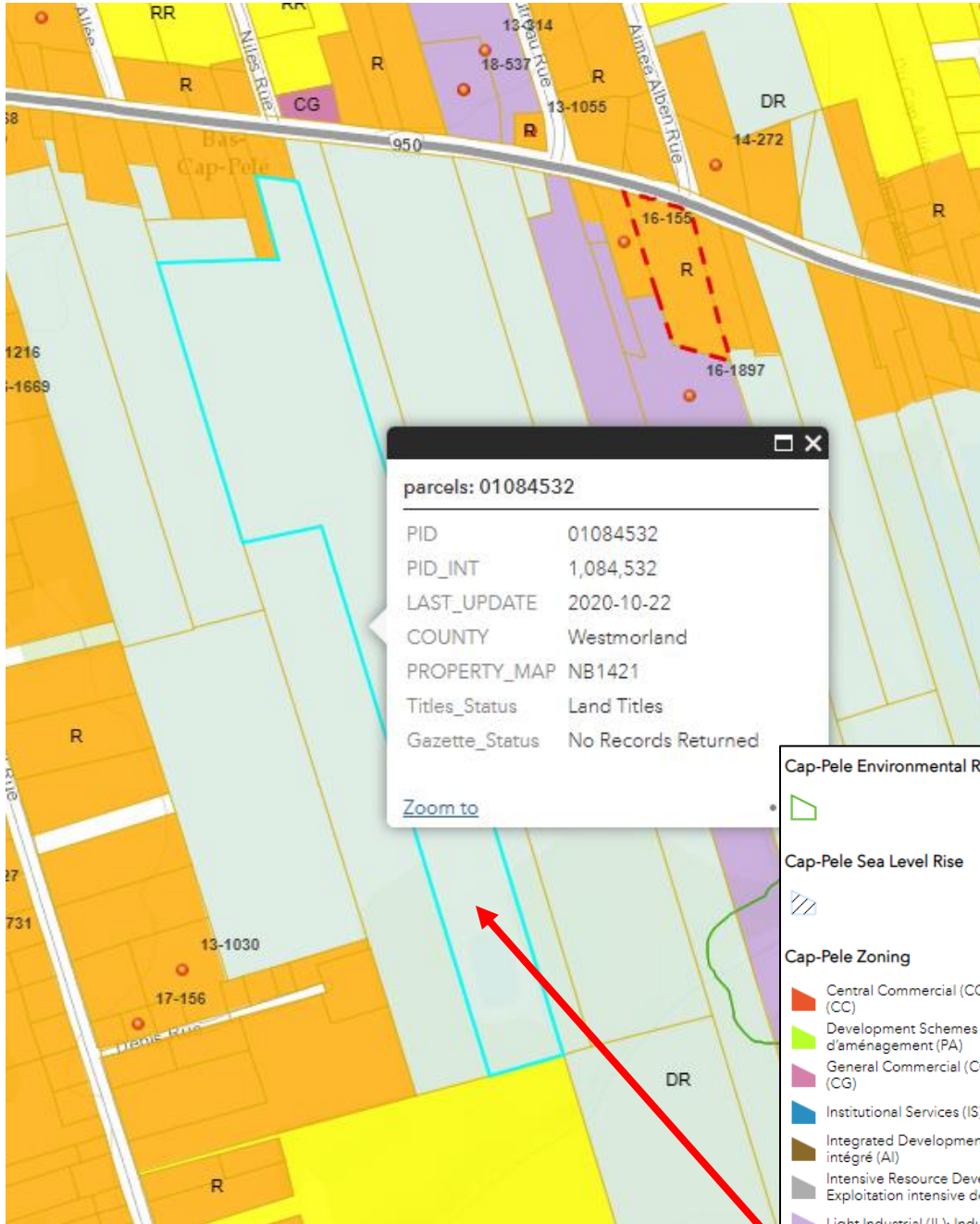
TENTATIVE SUBDIVISION PLAN
AMENDING SUBDIVISION PLAN
ARTHUR NILES SUBDIVISION
AMENDING PLAN 9066

OWNER
CAPE BALD PACKERS, LIMITED & VILLAGE OF VILLAGE DE CAP-PELÉ

SCALE
0 5 10 15 20 25m
1:500 (A0)

CONSULTANT
ide J.R. DAIGLE
Ingénierie • engineering
arpentage • land surveying

DRAWN BY M.D. **CHECKED BY** M.J.G. **DRAWING NUMBER** SDT



Cap-Pele Environmental Risk

Cap-Pele Sea Level Rise

Cap-Pele Zoning

- Central Commercial (CC); Commerce central (CC)
- Development Schemes (DS); Projet d'aménagement (PA)
- General Commercial (CG); Commerce général (CG)
- Institutional Services (IS); Services collectif (SC)
- Integrated Development (ID); Aménagement intégré (AI)
- Intensive Resource Development (IRD); Exploitation intensive des ressources (EIR)
- Light Industrial (IL); Industries légères (IL)
- Resource Development (RD); Développement des ressources (DR)
- Rural Residential (RR); Résidentielle rurale (RR)
- Coastal Protection (CP); Protection Côtière (PC)
- Single-Unit Residential (R); Résidentielle unifamiliale (R)



Main Office
 1234, rue Main Street,
 2nd floor, Unit/Unité 200
 Moncton, NB, E1C 1H7
 Tel: 506-382-5386

Beaubassin Office
 815A, rue Bombardier Street
 Shediac, NB, E4P 1H9
 Tel: 506-533-3637

Tantramar Office
 112C, rue Main Street
 Sackville, NB, E4L 0C3
 Tel: 506-364-4701

Riverview Office
 Operations Centre
 300, rue Robertson Street
 Riverview, NB, E1B 0T8
 Tel: 506-382-3574