

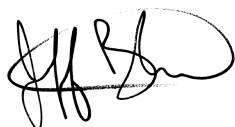
**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /  
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**

**Staff Report / Rapport du personnel**

**Subject / Objet :** recommandation au conseil pour une nouvelle rue publique

**File number / Numéro du fichier** 22-0175

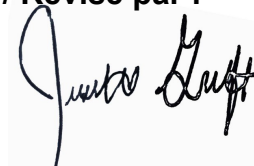
**From / De :**



Jeff Boudreau

Development Officer / Agent d'aménagement

**Reviewed by / Révisé par :**



Justin Grift

**General Information / Information générale**

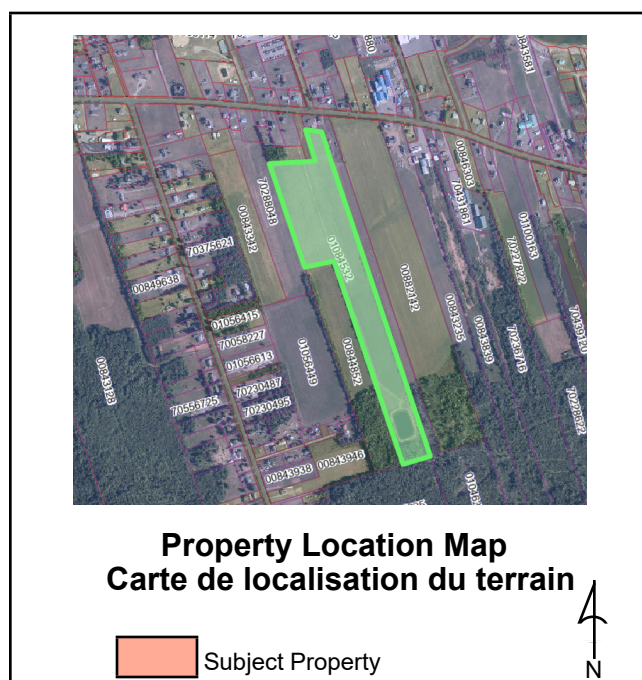
**Applicant / Requéant :**

**Landowner / Propriétaire :**

cap bald packers, ltd

**Proposal / Demande :**

Recommandation pour l'emplacement d'une nouvelle rue. / *Recommendation for the location of a new street.*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 01084532

**Lot Size / Grandeur du lot:** 9.5ha

**Location / Endroit :**

Chemin Bas Cap Pele

**Current Use / Usage présent :**

Vacant

**Zoning / Zonage :**

DR

**Future Land Use / Usage futur :**

N/a

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

R, DR, (demande pour modifier le zonage du terrain en cours) / R, DR (*request to change the zoning of the land in progress*)

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

aucun services sont disponible maintenant mais le project comprend un prolongement au système d'égouts / *No services are currently available, but the project includes an extension to the sewage system*

**Access-Egress / Accès/Sortie :** Chemin Bas Cap Pelé

## **Policies / Politiques**

### **3.1 LES PRINCIPES LIÉS AUX USAGES RÉSIDENTIELS / *POLICIES RELATED TO RESIDENTIAL USES***

3.1(1) 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. / *It is a policy for Council to encourage residential development in proximity to the village centre in order to encourage a mix of uses and to encourage neighbourhood life to a human level.*

3.1(2) Le Conseil a pour principe de promouvoir la densité résidentielle dans les endroits qui sont desservis par le système des égouts sanitaire. / *It is a policy for Council to promote residential density in areas that are serviced by a sanitary sewer.*

3.1(3) 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 CapPelé tout au long de leur vie. / *It is a policy for Council to promote diverse categories of housing in order to fulfil the needs of residents and to allow for members of the community to remain in Cap-Pelé for the rest of their lives.*

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

### **Arrêté de lotissement du Village de Cap-Pelé / *Subdivision by-law of the Village of Cap-Pelé***

5(1) Sauf approbation du conseil, dans tout projet de lotissement : / *Except with Council approval, all subdivision developments:*

a) chaque rue nouvelle doit rencontrer les exigences du Guide des normes minimales pour la construction de chemins et de rues de lotissement du Ministère des Transports; / *Each new street must meet the minimum requirements of the Guide of minimum standards for construction of roads and subdivision streets of the Department of Transportation;*

5(4) Avant de statuer sur une recommandation relative à l'emplacement des rues d'un lotissement proposé, la commission doit: / *Before giving a recommendation relating to the location of proposed subdivision streets, the commission must:*

a) tenir compte de la topographie du terrain, / *Take the topography of the land into consideration,*

b) veiller à la création de lots qui puissent servir à la destination qui leur est attribuée, / *Ensure that the creation of lots can fulfil their attributed designation,*

c) s'assurer que les intersections de rues sont perpendiculaires dans la mesure du possible, / *To take appropriate measures to allow for an easy access to the proposed subdivision and to the comprising lots, and*

d) prendre les mesures nécessaires pour assurer un accès aisé au lotissement proposé et aux lots qu'il comporte, et / *To take the necessary measures to make subsequent subdivision of the proposed land or nearby lands more convenient, as well as the access to the lots they connect to, and*

e) prendre les mesures nécessaires pour rendre aisé le lotissement ultérieur du terrain visé ou des terrains attenants ainsi que l'accès aux lots qu'il comporte. / *To take necessary measures to facilitate the subdivision of subsequent land in question or nearby lands, as well as the access to the lots they include.*

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

Le personnel a consulté avec l'administration municipale. / *Staff consulted with municipal administration.*

## **Discussion**

Le 23 février une demande a été reçue pour créer une nouvelle rue publique et 21 nouveaux lots résidentiels avec l'intention de re-subdiviser en habitations jumelées dans le futur. / *On February 23, a request was received to create a new public street and 21 new residential lots with the intention to subdivide into semi-detached housing in the future.*

La nouvelle rue se trouve sur le chemin Bas Cap Pelé, en face de l'entreprise Cape Bald Packers. Aujourd'hui le terrain se trouve dans la zone Développement de ressources, mais une demande de rezonage a été faite afin de changer à la zone Résidentielle. Une condition du rezonage est que le terrain soit desservi par le système d'égouts public, ce qui permettra aussi le lotissement futur des terrains. / *The new street is on Bas Cap-Pelé Road, in front of the business Cape Bald Packers. Today, the land is found in the Resource Development Zone, however a rezoning request was made to change the zoning to Residential. A condition of the rezoning is for the land to be serviced by a public sewage system, which will allow for future subdivision of the land.*

Le Village de Cap-Pelé utilise le standard provincial pour le développement des rues, mais le conseil peut accepter des modifications à ceux-ci. Les changements nécessaires dans ce cas sont la largeur de la rue ainsi que la longueur de la rue. / *The Village of Cap-Pelé uses the provincial development standard for streets, but council can accept modifications to them. The necessary changes in this case are the width of the road as well as the length.*

La largeur de la rue est un nouveau standard provincial pour assurer que toute infrastructure de la rue peut être accommodée dans l'emprise. Cependant, dans ce cas, 20 mètres de largeur sont suffisants pour accomplir ceci. / *The width of the road is a new provincial standard in order to ensure that all infrastructure of the road be accommodated by the right-of-way. However, in this case, 20 meters of width is sufficient to accomplish this.*

La longueur de la rue est limitée à 365 m dans le guide provincial et la rue proposée est 414m. Il faut s'attendre qu'un prolongement de cette rue sera proposé dans le futur et dépendant des développements sur les terrains avoisinants, les connexions futures pourront être établies à ce temps. / *The length of the road is limited to 365 meters in the provincial guide, and the proposed street is 414 meters. It is to be expected for a proposed extension to this street in the future, and depending upon the developments on neighbouring land, future connections could be established at this time.*

De plus, le ministère de l'Environnement recommande qu'une étude approfondie d'eau soit complétée avant que le plan soit enregistré. / *Moreover, the Department of Environment recommends for a comprehensive water study to be completed before the registration of the plan.*

Le personnel du village demande aussi qu'une entente de lotissement/développement entre le village et le proposant soit enregistré avant que le plan de lotissement soit enregistré. / *Village staff requests as well that a subdivision / development agreement between the Village and the applicant be registered before the registration of the subdivision plan.*

## **Public Notice / Avis public**

Aucun avis est nécessaire pour cette demande. / *No public notice is required for this application.*

## **Legal Authority / Autorité légale**

### **88(1) de la loi sur l'urbanisme / of the Community Planning Act**

*si le plan de lotissement d'un terrain situé dans une municipalité prévoit le tracé de rues publiques ou futures ou la mise de cote de terrains a des fins d'utilité publique, son approbation émanant de l'agent d'aménagement ne peut être accordée tant que le plan n'a pas reçu l'assentiment du conseil. / If a subdivision plan of land in a municipality provides for the laying out of public or future streets or the setting aside of land for public purposes, approval of the plan by the development officer shall not be given until the plan has been assented to by council.*

### **88(4)**

*L'assentiment qu prévoit le présent article ne peut être donne tant que n'ont pas été remplies les conditions suivantes / An assent under this section shall not be given until*

*a) sous réserve du paragraphe (8), le comité consultatif ou la commission de services régionaux a recommandé l'emplacement ou bien des rues tel que le mentionne le paragraphe (1) ou (2) ou*

*bien des terrains d'utilité publique tel que le mentionne le paragraphe (1) ou (3), ou bien des deux, selon le cas, ou cette recommandation a été rejetée par un vote de la majorité des membres du conseil; / (a) subject of subsection (8), the advisory committee or regional service commission has recommended the location of the streets referred to subsection (1) or (2), or the land for public purposes referred to in subsection (1) or (3) , or both, as the case may be, or the recommendation has been rejected by a majority of the members of council, and (b) paragraph 75(1)(i) has been complied with.*

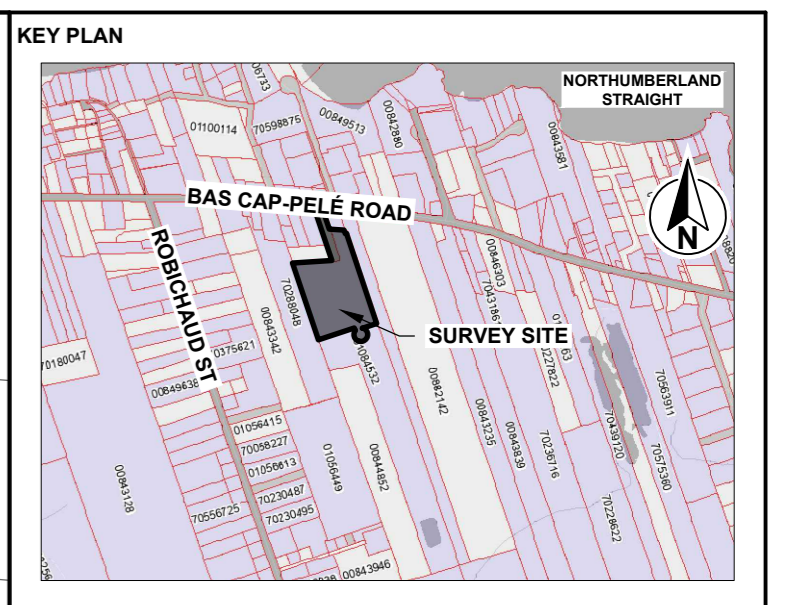
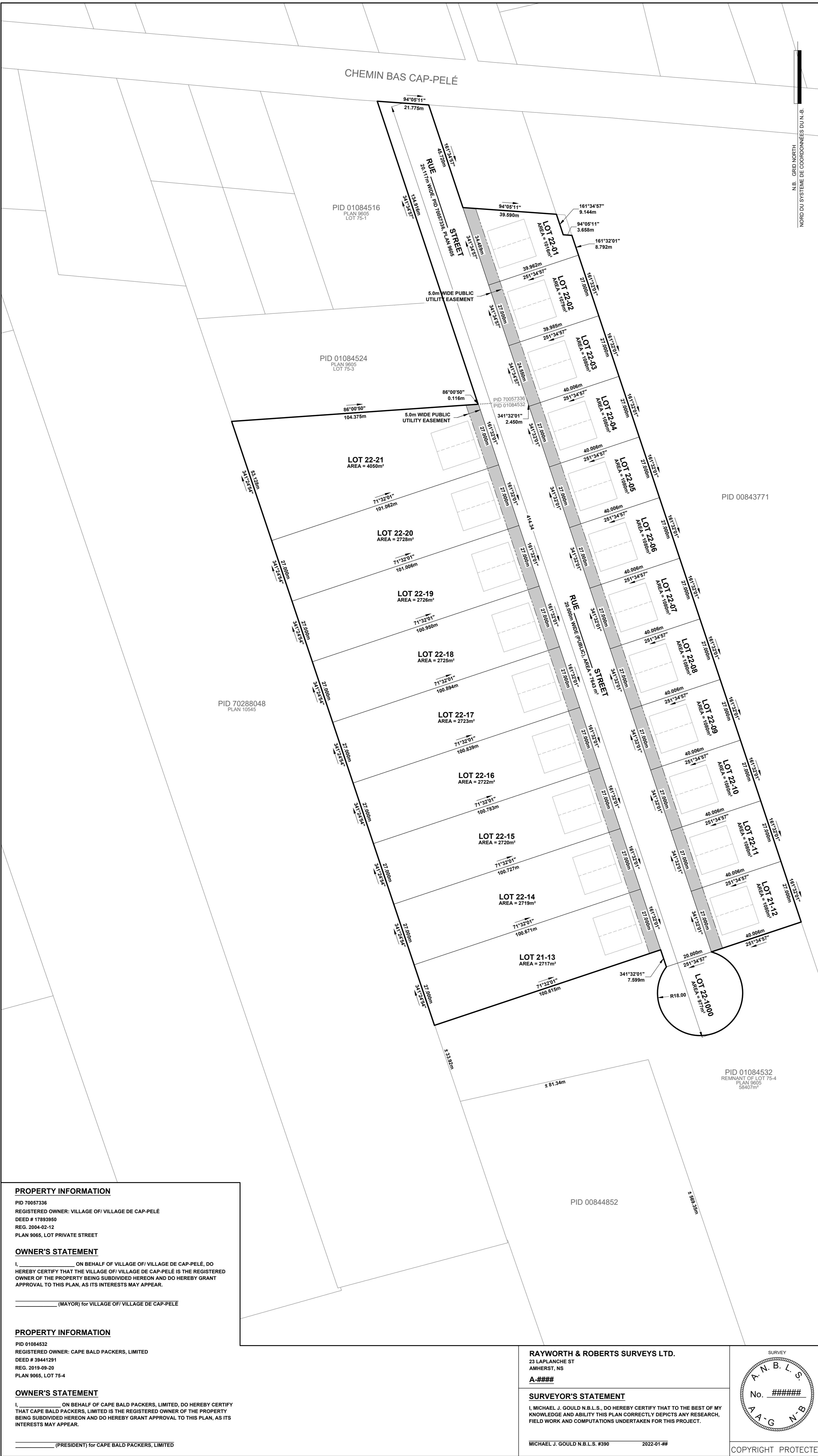
### **Recommendation / Recommandation**

Le personnel recommande respectueusement que le comité de révision de la planification du Sud-Est recommande au conseil du Village de Cap-Pelé d'accepter l'emplacement de la rue \_\_\_\_\_, tel démontré sur le plan de lotissement Arthur Niles ci-joint. / *Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee recommends to the Council of the Village of Cap-Pelé to accept the location of \_\_\_\_\_ Street, as shown on the attached subdivision plan Arthur Niles.*

Sujet aux conditions suivantes / *Subject to the following conditions:*

- *Une étude approfondie d'eau soit complétée avant que les lots soient enregistrés / A comprehensive water study must be completed before the lots are registered*
- *Une entente de lotissement/développement soit signé entre le village de Cap-Pelé et le proposant/ A subdivision / development agreement must be signed between the Village of Cap-Pelé and the applicant*

**Note:** This report was written in english 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 anglais 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	⊙
SCRIBED WOODEN SURVEYOR'S POST	⊙
SQUARE IRON BAR FOUND	⊙
WOODEN SURVEYOR POST FOUND	⊙
NB GRID MONUMENT	⊙
TRAVERSE CONTROL POINT	⊙
LAND DEALT WITH BY THIS PLAN BOUNDED THUS	—
LOT LINE	—
EASEMENT	—
PROPOSED EASEMENT	—
UTILITY POLE	—
GUY WIRE	—
LIGHT STANDARD	—
OVERHEAD UTILITY LINE	—
UNDERGROUND UTILITY LINE	—
GAS LINE	—
FIRE HYDRANT	—
CURB STOP	—
FENCE	—
TREES	—
TREE LINE	—
MARSH	—
WATER WELL	—
ORDINARY HIGH WATER MARK	—
NEW BRUNSWICK HIGH PRECISION MONUMENT	N.B. H.P.N.

- NOTES:**
1. AZIMUTHS AND COORDINATES WERE DERIVED FROM N.B. HIGH PRECISION NETWORK (NAD83(CRS)), REFERENCED TO MONUMENTS No. 5669.
  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 REGISTRY OFFICE.
  4. AZIMUTHS ARE ROUNDED TO THE NEAREST 01".
  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 FIXTURES, PERMANENT OR OTHERWISE.
  7. FIELD SURVEY WAS COMPLETED BETWEEN 2022-01-##.

- PURPOSE OF PLAN:**
1. TO AMEND PLAN 9065, PID 01084532.
  2. TO AMEND PLAN 9065, PID 70057336.
  3. TO CREATE LOTS 22-01 TO 22-21, FOR DEVELOPMENT PURPOSES.
  4. TO CREATE A PORTION OF 20.117m WIDE PUBLIC STREET "STREET", AS SHOWN, PURSUANT TO 88(6)(a) OF THE COMMUNITY PLANNING ACT, 2017.
  5. TO CREATE A PORTION OF 20.000m WIDE PUBLIC STREET "STREET", AS SHOWN, PURSUANT TO 88(6)(a) OF THE COMMUNITY PLANNING ACT, 2017.
  6. TO CREATE A 5.000m WIDE PUBLIC UTILITY EASEMENT, PURSUANT TO SECTION 5, REGULATION 84-217, OF THE COMMUNITY PLANNING ACT, 2017.
  7. TO CREATE A TEMPORARY TURN-AROUND (LOT 22-100).

**UTILITIES APPROVAL**

PURSUANT TO SECTION 5 OF "DESIGNATED EASEMENT REGULATION" 84-217, THE PUBLIC UTILITY EASEMENT(S) ON THIS PLAN VEST(S) IN NEW BRUNSWICK POWER CORPORATION, BELL CANADA, ROGERS COMMUNICATION INC. WITH THE FILING OF THIS PLAN.

**PROPERTY INFORMATION**  
 PID 70057336  
 REGISTERED OWNER: VILLAGE OF/ VILLAGE DE CAP-PELÉ  
 DEED # 17893950  
 REG. 2004-02-12  
 PLAN 9065, 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 9065, LOT 75-4

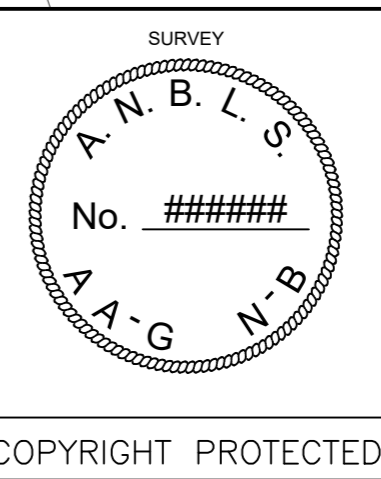
**OWNER'S STATEMENT**  
 I, \_\_\_\_\_ ON BEHALF OF CAPE BALD PACKERS, LIMITED, DO HEREBY CERTIFY THAT CAPE BALD PACKERS, LIMITED IS THE REGISTERED OWNER OF THE PROPERTY BEING SUBDIVIDED HEREON AND DO HEREBY GRANT APPROVAL TO THIS PLAN, AS ITS INTERESTS MAY APPEAR.

\_\_\_\_\_(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-##



**TENTATIVE SUBDIVISION PLAN**

**AMENDING SUBDIVISION PLAN**  
**ARTHUR NILES SUBDIVISION**  
 AMENDING PLAN 9065

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

BAS CAP-PELÉ ROAD  
 VILLAGE OF CAP-PELÉ  
 PARISH OF BOTSFORD  
 COUNTY OF WESTMORLAND  
 PROVINCE OF NEW BRUNSWICK

**SCALE**  
 0 5 10 15 20 25m  
 1:500 (A1)

**CONSULTANT**  
**J.R. DAIGLE**  
 ingénierie • engineering  
 arpentage • land surveying

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