

**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 :** Conditional Use / Usages Conditionnel

**File number / Numéro du fichier** 22-0478

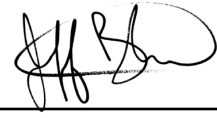
**From / De :**



Phil Robichaud

Planner / Urbaniste

**Reviewed by / Révisé par :**



Jeff Boudreau

Development Officer / Agent  
d'aménagement

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requéant :**

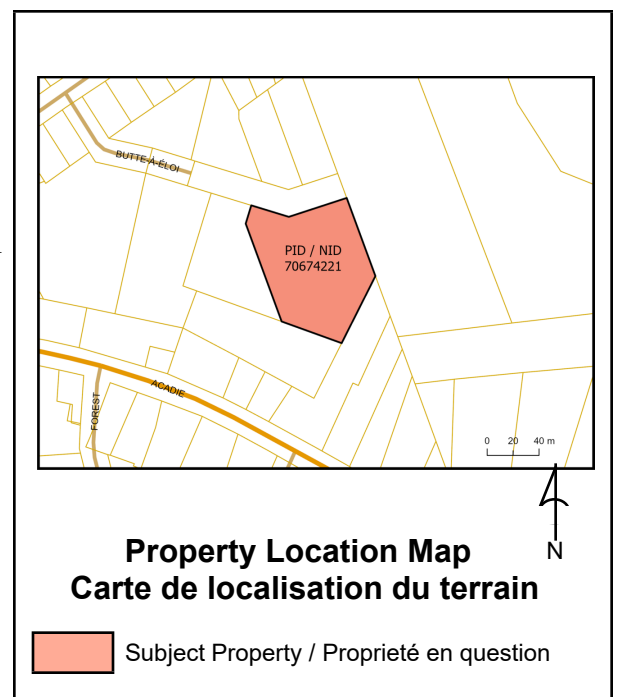
Vince Ramsay 690082 N.B. Inc.

**Landowner / Propriétaire :**

Vince Ramsay 690082 N.B. Inc.

**Proposal / Demande :**

Conditional use application for a 5-unit and a 6-unit residential development. / *Demande d'utilisation conditionnelle pour un développement résidentiel de 5 et 6 logements.*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 70674221

**Lot Size / Grandeur du lot:** 4156 m<sup>2</sup> (6 units) and 3216 (5 units)

**Location / Endroit :**

rue Butte-à-Éloi Street, Village de Cap-Pelé/ Village of Cap-Pelé

**Current Use / Usage présent :**

Vacant

**Zoning / Zonage :**

Residential (R) / Résidentielle (R)

**Future Land Use Designation / Désignation de l'utilisation future du sol :**

Not applicable / Pas applicable

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

Surrounding uses: rowhouses, nursing home, single-unit dwellings, commercial uses, and agricultural property. / *Usages avoisinants : maisons en rangée, maison de retraite, habitations unifamiliales, usages commerciaux et propriété agricole.*

Surrounding Zoning: Residential (R), Light Industrial (IL), Institutional Services (SC) and Central Commercial (CC) / *Zonage environnant : résidentiel (R). industriel léger (IL). services institutionnels*

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

Sanitary sewer of the Village of Cap-Pelé. / *Égout sanitaire du Village de Cap-Pelé.*

## **Access-Egress / Accès/Sortie :**

rue Butte-à-Éloi 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 Village of Cap-Pelé was consulted. They had no objection to the request and agreed with the proposed conditions by staff. / *Le Village de Cap-Pelé a été consulté. Ils n'avaient pas d'objection à la demande et étaient d'accord avec les conditions proposées par le personnel.*

The Department of Environment was consulted. They confirmed that there's no wetland or watercourse impacting the location of the building. The Department of Environment evaluates the impact on the water table from different wells in the surrounding areas. The proponent had developed a similar development to the North and the Department of Environment will consider the impact of these developments together. / *Le ministère de l'Environnement a été consulté. Ils ont confirmé qu'il n'y avait pas de zone humide ou de cours d'eau ayant un impact sur l'emplacement du bâtiment. Le ministère de l'Environnement évalue l'impact sur la nappe phréatique de différents puits dans les zones environnantes. Le promoteur avait développé un développement similaire vers le Nord et le ministère de l'Environnement examinera ensemble l'impact de ces développements.*

The fire chief was consulted. They did not observe any problem with the access. / *Le chef des pompiers a été consulté. Ils n'ont observé aucun problème d'accès.*

### **Discussion**

A request was received to build two new multi-unit dwellings on Butte-À-Éloi Street. One building will have 5 units and the other will have 6 units. They are both rowhouse-style dwellings. Both buildings will be on their own lots. This property is zoned R - Residential. Residential zones allow multi-unit 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. / *Une demande a été reçue pour la construction de deux nouvelles habitations multifamiliale sur la rue Butte-À-Éloi. Un bâtiment aura 5 unités et l'autre aura 6 unités. Ce sont toutes deux des habitations de style maison en rangée. Les deux bâtiments seront sur leurs propres terrains. Cette propriété est zonée R - Résidentiel. Les zones résidentielles autorisent les habitations multifamiliales, mais lorsque le bâtiment contient plus de cinq logements, le projet est assujéti aux modalités du Comité de révision de la planification.*

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 : / *Les politiques et la proposition du plan rural stipulent que le comité d'examen et de modification de l'urbanisme doit tenir compte des éléments suivants lorsqu'il impose des conditions :*

a) Access to the parking lot and the design of the parking lot / *Accès au stationnement et conception du stationnement*

This is a row house type of development with minimal parking. Shared access is proposed in between each building and leads to each unit of the rowhouses that has their individual parking spots. The fire chief and Village were consulted and they did not identify any challenges with the parking lot. A reciprocal right-of-way should be identified and should be registered for this development to ensure no conflicts related to sharing the driveway in the future. / *Il s'agit d'un développement de type maison en rangée avec un minimum de stationnement. Un accès partagé est proposé entre chaque bâtiment et mène à chaque unité des maisons en rangée qui a ses places de stationnement individuelles. Le chef des pompiers et le village ont été consultés et ils n'ont identifié aucun problème avec le stationnement. Une emprise réciproque devrait être identifiée et enregistrée pour ce développement afin d'éviter tout conflit lié au partage de l'allée à l'avenir.*

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 proposed buildings are only one storey. No conditions are proposed related to height. / *Les bâtiments proposés n'ont qu'un étage. Aucune condition liée à la hauteur n'est proposée.*

d) Setback / *Retrait*

All setbacks established in the Rural Plan are being respected. / *On respecte tous les retraits établis dans le plan rural.*

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

The Village of Cap-Pelé has seen a large increase in multi-residential developments in the last few years. All these new developments require their individual wells because the Village does not have its own public water system. It is one of the Village's policies to protect the water source. Development should only be prosecuted only in cases where the water supply is sufficient and on a scale that will not compromise the availability of water for other properties. The Department of Environment is the provincial department that regulates wells and their impact on the water source. The metric used to evaluate the impact on the water source is the predicted water consumption of a development. They group up neighboring development owned by the same property when evaluating predicted water consumption. The property owner in question has developed a similar development to the North of the property. They have informed the commission that this development will be considered in determining if additional studies or assessments are needed. At the time of writing this report, the Department has not officially confirmed whether an Environmental Impact Assessment will be required for this development. This should be confirmed before issuing building or development permits for this development. / *Le Village de Cap-Pelé a connu une forte augmentation des développements multirésidentiels au cours des dernières années. Tous ces nouveaux développements nécessitent leurs puits individuels car le Village ne dispose pas de son propre réseau d'aqueduc public. C'est l'une des politiques du village de protéger la source d'eau. Le développement ne devrait être poursuivi que dans les cas où l'approvisionnement en eau est suffisant et à une échelle qui ne compromettra pas la disponibilité de l'eau pour d'autres propriétés. Le ministère de l'Environnement est le ministère provincial qui réglemente les puits et leur impact sur la source d'eau. La mesure utilisée pour évaluer l'impact sur la source d'eau est la consommation d'eau prévue d'un développement. Ils regroupent les développements voisins appartenant à la même propriété lors de l'évaluation de la consommation d'eau prévue. Le propriétaire en question a développé un développement similaire au nord de la propriété. Ils ont informé la commission que ce développement sera pris en compte pour déterminer si des études ou des évaluations supplémentaires sont nécessaires. Au moment de la rédaction de ce rapport, le Ministère n'a pas officiellement confirmé si une étude d'impact sur l'environnement sera requise pour ce développement. Cela devrait être confirmé avant de délivrer des permis de construction ou de développement pour ce développement.*

**Public Notice / Avis public**

Public notices were sent to neighbouring property owners on April 13, 2022 within 60 meters. / *Des avis ont été envoyés le 13 avril 2022 à toutes les propriétés avoisinantes à moins de 60 mètres.*

**Legal Authority / Autorité légale**

**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 that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee impose the following conditions to the development: / Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la la planification du Sud-Est impose les conditions suivantes au développement :

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;

4. That a reciprocal easement be registered prior to the issuance of a building and development permit for the second building. / Qu'une servitude réciproque soit enregistrée avant l'émission d'un permis de construction et d'aménagement pour le deuxième bâtiment.

**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.

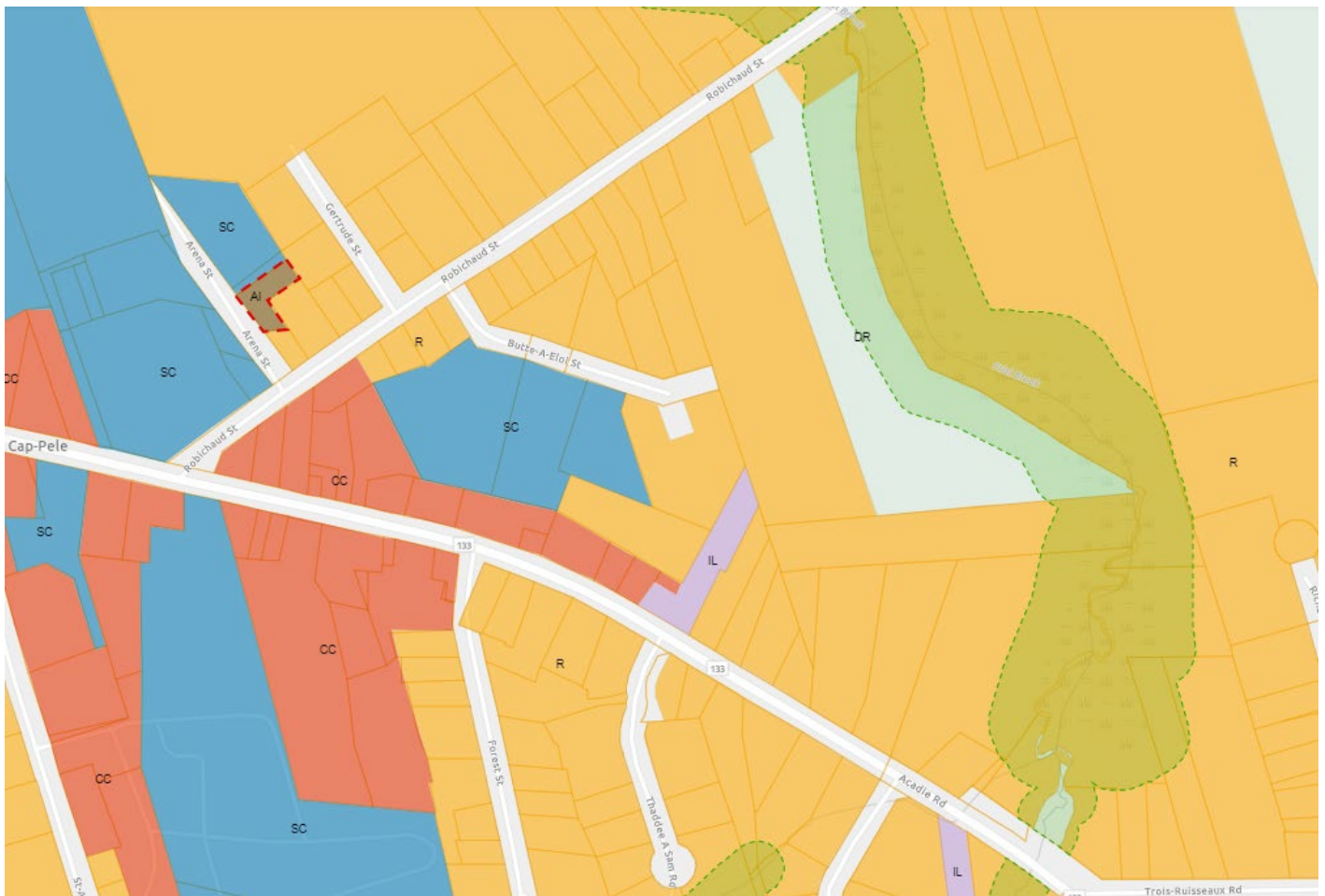
rue Butte-à-Éloi (PID/NID 70674221)  
 Village de Cap-Pelé  
 Date: 4/12/2022



Aerial map / Carte aérienne



Zoning map / Carte de zonage



**Main Office**  
 1234 rue Main Street  
 2<sup>nd</sup> Floor, Unit/unité 200  
 Moncton, NB E1C 1H7  
 Tel/tél : 506-382-5386

**Beaubassin Office**  
 815A rue Bombardier Street  
 Route 15, Exit/sortie 37  
 Shediac, NB E4P 1H9  
 Tel/tél : 506-533-3637

**Tantramar Office**  
 112 rue Main Street  
 Unit/unité C  
 Sackville, NB E4L 0C3  
 Tel/tél : 506-364-4701

**Riverview Office**  
 Operations Centre  
 300, rue Roberston Street  
 Riverview, NB E1B 0T8  
 Tel/tél : 506 382 3574





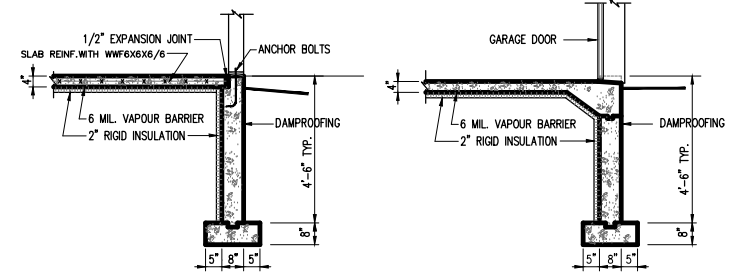


**CONCRETE GENERAL NOTES**

- FOUNDATIONS**
- FOOTINGS SHALL BE FOUND IN UNDISTURBED SOIL OR ON MATERIAL HAVING A MINIMUM BEARING CAPACITY OF 200 KPa.
  - PROVIDE ADEQUATE PROTECTION TO ALL SURVEY & LAYOUT MARKERS, INCLUDING BENCH MARKS AND EXISTING FACILITIES, EQUIPMENT, ETC.
  - EXCAVATE TO ELEVATIONS INDICATED & TO WELL DEFINED LINES SUFFICIENT TO ALLOW INSTALLATION, CONSTRUCTION & INSPECTION OF WORK WITH MINIMUM FILL.
  - EXCAVATION BOTTOMS TO BE LEVEL, DRY, FREE OF LOOSE OR ORGANIC MATTER.
  - PROTECT BOTTOM OF EXCAVATION FROM SOFTENING, REMOVE SOFTENED SOIL, IF IT SHOULD OCCUR, & REPLACE WITH FOOTING CONCRETE.
  - STOCKPILE EXCAVATED MATERIAL SO AS NOT TO INTERFERE WITH SITE OPERATIONS OR DRAINAGE.
  - CORRECT UNAUTHORIZED EXCAVATION UNDER BEARING SURFACES WITH FOOTING CONCRETE AND OTHER AREAS WITH APPROVED FILL COMPACTED TO 100% DENSITY, ALL AT NO EXTRA COST.
  - DO NOT PROCEED WITH FURTHER WORK UNTIL EXCAVATION HAS BEEN INSPECTED.

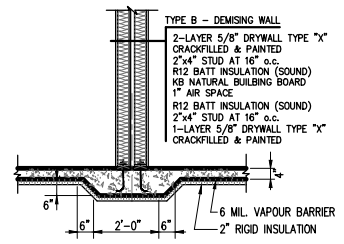
- FORMWORK**
- FORMWORK TO BE SOUND, LEAK TIGHT, BE SET PLUMB AND TRUE. FORMS TO BE OIL BEFORE BEING SET. INSTALL ALL SUPPLIED SLEEVES, INSERTS, ETC. AS SUPPLIED BY OTHER TRADES. PLACE AND CHECK ALL REBAR BEFORE POURING CONCRETE. DO REPAIR AND PATCHING REBAR TO BE DEFORMED BARS HAVING A MIN. YIELD OF 400 MPa. SET REBAR ACCURATELY AND SECURELY IN PLACE. ALL REBAR TO BE FREE OF THICK RUST, OIL, OR ANY COATING WHICH MAY REDUCE BOND. LAP ALL REBAR A MIN. OF 24". PROVIDE CORNER L-BAR 24"x24" FOR EACH HORIZ. BAR. ALL REBAR TO BE BEND COLD.

- CONCRETE**
- DO CONCRETE WORK TO THE REQUIREMENTS OF CAN/CSA-A23.1.2 M90 AND CAN-23.3 M84 EXCEPT AS SPECIFIED OR NOTED.
  - STRENGTH @ 28 DAYS

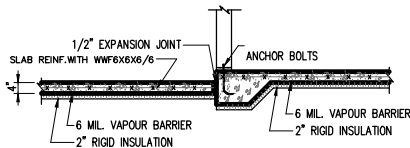


DETAIL TYPICAL SECTION THRU EXTERIOR OF UNITS WALL  
SCALE: 1/2"=1'-0"

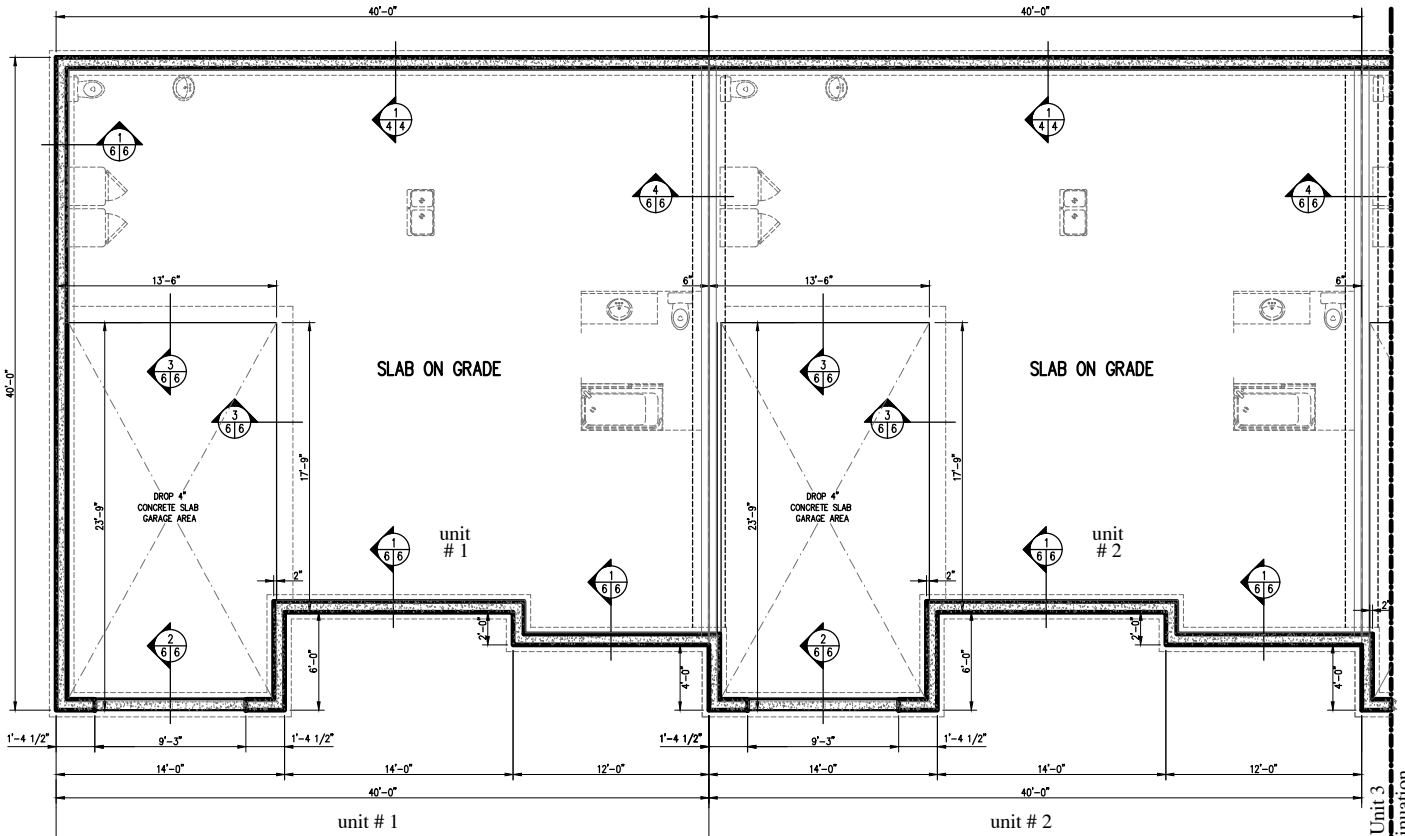
DETAIL TYPICAL SECTION THRU GARAGE DOOR WALL  
SCALE: 1/2"=1'-0"



DETAIL CONTINUOUS FOOTING BETWEEN UNITS  
SCALE: 1/2"=1'-0"



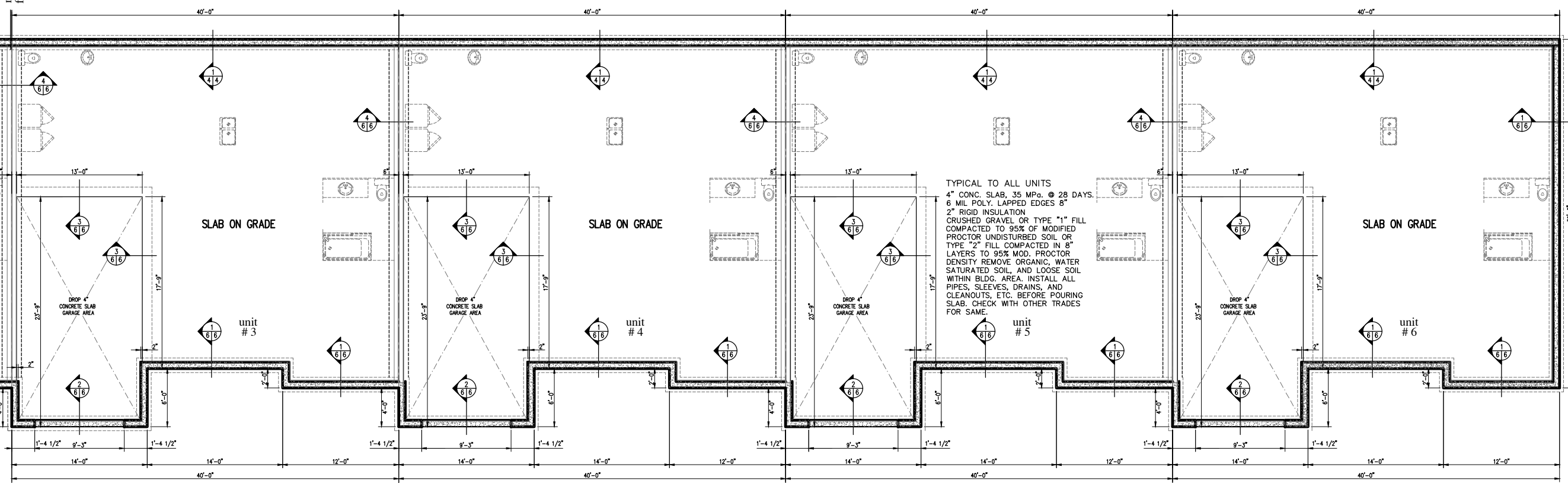
DETAIL TYPICAL SECTION THRU INTERIOR GARAGE / UNITS  
SCALE: 1/2"=1'-0"



Foundation Plan Layout Unit #1  
SCALE: 3/16"=1'-0"

refer to Unit 2 for continuation

refer to Unit 3 for continuation



Foundation Plan Layout Unit #3 to #6  
SCALE: 3/16"=1'-0"

TYPICAL TO ALL UNITS  
4" CONC. SLAB, 35 MPa, @ 28 DAYS.  
6 MIL POLY. LAPPED EDGES 8"  
2" RIGID INSULATION  
CRUSHED GRAVEL OR TYPE "1" FILL COMPACTED TO 95% OF MODIFIED PROCTOR UNDISTURBED SOIL OR TYPE "2" FILL COMPACTED IN 8" LAYERS TO 95% MOD. PROCTOR DENSITY REMOVE ORGANIC, WATER SATURATED SOIL, AND LOOSE SOIL WITHIN BLDG. AREA. INSTALL ALL PIPES, SLEEVES, DRAINS, AND CLEANOUTS, ETC. BEFORE POURING SLAB. CHECK WITH OTHER TRADES FOR SAME.

**General Notes:**

The purchaser of these plans is responsible for compliance with all local building codes and for ensuring that these plans are correctly adapted to accommodate local site conditions. Before construction begins, the purchaser should thoroughly review these plans with the contractor, verify all dimensions and report to the designer of the plans any errors, omissions or questions for clarification. Before construction begins, the purchaser should verify all structural elements for the plans and site with a local engineer. The exact size, reinforcement and depth of all concrete footings must be determined by local soil conditions and acceptable practices for construction. The bottom of all footing should be below frostline. Before construction begins, the purchaser or contractor should verify the design with a local engineer. The purchaser of these plans assumes all risks associated with adapting the plans to local sites affected by regional variations in climate, local site conditions, design needs and building codes. The city or municipal building inspection may require confirmation of beam size and framing details by a certified structural engineer which is the responsibility of the owner or builder. psl design services does not provide on site supervision over the actual construction and assumes no responsibility for any damage due to any errors or omissions in these plans. The general contractor is responsible to check all drawings, details and dimensions and report any discrepancies or inadequacies to psl design so that revised drawings can be prepared prior to construction.

**COPYRIGHT NOTE:**  
All rights reserved.  
psl Design Services  
These drawings and specifications shall remain the property of the designer and shall not be used for any other projects without the written consent of the designer. These documents are not to be reproduced, changed or copied in any form or manner whatsoever nor are they to be assigned to any third party without first obtaining the written permission and consent of the designer.

- 1/616 DETAIL NO. 1
- 4/8 DETAIL SHEET NO. 8
- 1001 REFERENCE SHEET NO. 4
- 4/7 WALL SECTION NO. 1001
- SECTION SHEET NO. 7
- REFERENCE SHEET NO. 4
- A-A BUILDING SECTION A-A
- 4/6 SECTION SHEET NO. 6
- REFERENCE SHEET NO. 4
- DOOR TYPE
- FRAME TYPE
- +100.0 EXISTING GRADE
- +105.0 PROPOSED GRADE

**psl Design**  
Architectural Designers  
Dissimulac Architectural

157 Post-Royal Court  
Shediac, NB  
E3B 9E3 Phone/Fax: 532.6470  
e-mail: psl@psldesign.ca

**CONTRACTOR**

**PROJECT**

**Leslie Leger**  
**6 units**  
**Apartment**

Rue Butte a Eloi Street  
Cap-Pele, NB.

**TITLE**

**Foundation**  
**Plan and**  
**Details**

**DATE**  
MARCH 2022

**SCALE**  
3/16"=1'-0"

**DRAWN**  
P.S.L.

**CHECKED**

**DWG. NO.**  
**A-3**

**PROJECT NO.**  
2022-0