

**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 : Variance Request / Demandes de Dérogation

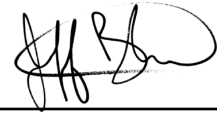
File number / Numéro du fichier : 22-0571

From / De :



Phil Robichaud
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau
Development Officer / Agent
d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

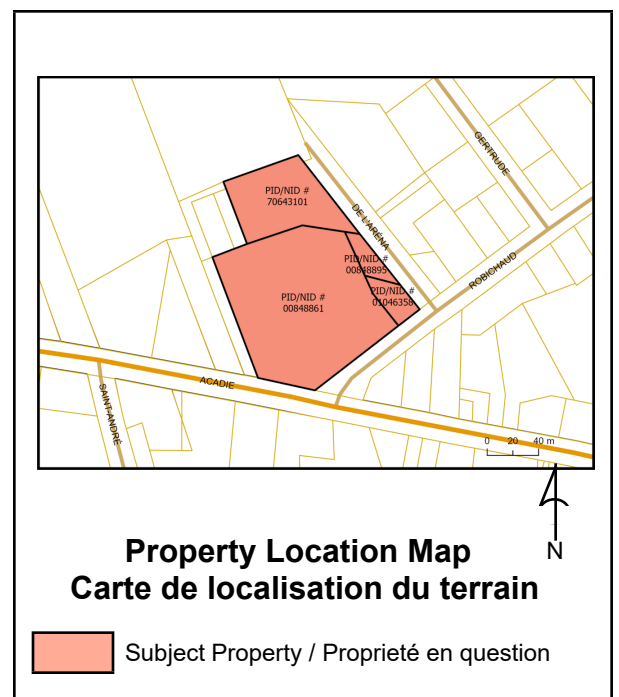
Jean Bourgeois

Landowner / Propriétaire :

Roman Catholic Archbishop of Moncton

Proposal / Demande :

Variance request to reduce the minimum front yard setback to 5 meter for a new 12 unit residential building. The minimum front yard setback requirement is 7.5 meters. / *Demande de dérogation pour réduire le retrait minimal de la cour avant à 5 mètres pour un nouveau bâtiment résidentiel de 12 unités. L'exigence de retrait minimal de la cour avant est 7,5 mètres.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 01046358

Lot Size / Grandeur du lot: 2529 m²

Location / Endroit :

rue de L'Aréna, Village de Cap-Pelé/ Village of Cap-Pelé

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

Institutional Services (IS) / *Services collectif (SC)*

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding uses: church, arena, single-unit dwellings, multi-unit dwellings, community centre and gas station. / *Usages des environs : église, aréna, habitation unifamiliale, habitation multifamiliale, centre communautaire et station d'essence*

Surrounding zoning: (IS) Institutional Services, Central Commercial (CC), Residential (R) and Integrated Development (ID) / *Zonage des environs : Services collectifs (SC). Commerce central (CC).*

Municipal Servicing / Services municipaux:

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

Access-Egress / Accès/Sortie :

rue De L'Aréna

Policies / Politiques

7.1 LES PRINCIPES LIÉS AUX USAGES INSTITUTIONNELS / 7.1 POLICIES RELATED TO INSTITUTIONAL USES

7.1(1) Le Conseil a pour principe d'encourager la protection, le maintien et l'amélioration des institutions et des installations existantes. / *It is a policy for Council to encourage the protection, maintenance, and enhancement of future and existing institutions.*

7.1(2) Le Conseil a pour principe de reconnaître l'importance d'offrir à la population un degré élevé et diversifié d'installations et de programmes de loisirs afin de favoriser un environnement sain et propice à l'épanouissement de la collectivité. / *It is a policy for Council to recognize the importance to offer an elevated degree and diversity of facilities and recreational programs to the population to promote a healthy and prosperous environment for the vitality of the community.*

7.1(3) Le Conseil a pour principe d'allouer l'espace nécessaire aux cimetières et crématoriums. / *It is a policy for Council to allow sufficient space for cemeteries and crematoriums.*

7.2 LES PROPOSITIONS LIÉES AUX USAGES INSTITUTIONNELS / 7.2 PROPOSALS RELATED TO INSTITUTIONAL USES

7.2(1) Il est proposé de favoriser le maintien et l'amélioration des réseaux pédestres et cyclables, de sorte à favoriser les liens entre les différentes installations institutionnelles et les secteurs résidentiels et commerciaux. / *It is proposed to encourage the maintenance and enhancement of pedestrian and biking networks, in a way to encourage links between different institutional facilities and residential and commercial sectors.*

7.2(2) Il est proposé d'encourager un usage multiple des terrains et des installations qui se trouvent dans ce secteur afin de favoriser et de maximiser de manière optimale l'utilisation de cet usage. / *It is proposed to encourage a multi-use of lands and facilities in this sector in order to promote and maximize in an optimal manner the purpose of this use.*

7.2(3) Il est proposé de maintenir les services existants et de mettre sur pied de nouveaux services au moyen d'études de faisabilité, selon la demande et les moyens dont le Village dispose. / *It is proposed to maintain existing services and to bring about new services through feasibility studies, depending on demand and the means available to the Village.*

7.2(4) Il est proposé d'encourager les différents festivals et activités socioculturelles au sein de la municipalité et d'en favoriser le maintien. / *It is proposed to encourage and keep promoting different festivals and sociocultural activities within the municipality.*

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

30.0 ZONE SC : SERVICES COLLECTIFS / 30.0 IS ZONE: INSTITUTIONAL SERVICES

USAGES PERMIS / PERMITTED USES

30.1 Les terrains, les bâtiments ou les constructions ne peuvent servir qu'aux fins : / *Any land, building or structure may be used for the purpose of, and for no other purpose:*

a) d'un ou de plusieurs des usages principaux suivants / *one or several of the following main uses*
vi) une habitation unifamiliale, bifamiliale ou multifamiliale; / *a single-unit, two-unit or multi-unit dwelling*

Cour avant réglementaire ou cour de flanc réglementaire = 7,5 mètres / *Regulation front yard or regulation flankage yard = 7.5 meters*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

The Village of Cap-Pelé was consulted. They had no objection to the request. / *Le Village de Cap-Pelé a été consulté. Il n'avait aucune objection à la demande.*

The Department of Environment was consulted. They confirmed that there's no wetland or watercourse impacting the location of the building. At the time of writing this report, the department did not comment on whether this development will necessitate a well water study or an Environment Impact Assessment. / *Le ministère de l'Environnement a été consulté. Il a confirmé qu'il n'existe aucune terre humide et aucun cours d'eau qui vise l'emplacement de ce bâtiment. Lors de la rédaction de ce rapport, le ministère n'a pas indiqué si cet aménagement doit avoir une étude de puits d'eau ou une Étude d'impacte sur l'environnement.*

The fire chief was consulted. They did not observe any problem with the access. / *Le pompier en chef a été consulté. Il n'a pas observé des problèmes avec l'accès.*

NB Power was consulted. NB Power did not have any objections to the building butting directly against the 5m wide PUE as shown in the attached tentative subdivision plan. They did mention that an existing utility pole was crossing the property and that the proposed building was proposed below it. The utility pole will need to be moved before the applicant can proceed with the construction of the building. / *Énergie NB a été consulté. Énergie NB n'avait aucune objection au bâtiment qui est directement contre la servitude d'utilité publique de 5 mètres comme montré sur le plan de lotissement provisoire. Il a mentionné qu'un poteau d'utilité publique doit être déplacé avant que le requérant puisse commencer la construction du bâtiment.*

Discussion

The proposal is to build a 12-unit two-story residential building. There's a mix of 1 and 2 bedrooms in each unit. The intent is to provide more affordable housing in the community. The property is located at the intersection of De l'Aréna Street and Robichaud Street. This area is serviced by the municipal sanitary sewer system but will require a private on-site well. A tentative subdivision plan was prepared by a surveyor. The lot will be 26 meters wide by 95 meters deep. Two one-way access loop around the building onto De l'Aréna Street. The one-way access and angled parking are necessary because of the narrow width of the lot. It creates more space behind the building for a parking lot. / *La proposition est de construire un bâtiment résidentiel de deux étages et 12 unités. Chaque unité contient un mélange de 1 et 2 chambres à coucher. L'intention est de fournir d'autres logements abordables dans la communauté. La propriété est située à l'intersection des rues De l'Aréna et Robichaud. Cet endroit est desservi par le système sanitaire d'égouts municipal, mais exigera un puits privé sur le site. Un plan provisoire de lotissement a été préparé par un arpenteur. Le lot mesurera 26 mètres de large par 95 mètres de profondeur. Deux accès à sens unique font le tour du bâtiment sur la rue De l'Aréna. L'accès à sens unique et le stationnement en épi sont nécessaires à cause de la largeur étroite du lot. Il crée plus d'espace en arrière du bâtiment pour un stationnement.*

The building is proposed 5 meters from De l'Aréna Street. A 7.5 meter front yard setback is required under the Rural Plan. A 2.5 meter front yard setback variance was request by the proponent. / *Le bâtiment est proposé d'être situé 5 mètres de la rue De l'Aréna. Un retrait de la cour avant de 7,5 mètres est requis sous le plan rural. Une dérogation de retrait de la cour avant de 2,5 mètres a été demandée par le requérant.*

This sector of the Village is considered the downtown. In the downtown, there are predominantly two zonings: Central Commercial Zone (CC) and Institutional Services Zone (IS). CC Zone is a traditional downtown zone that allows a mix-use of commercial and residential uses. This zone has high lot coverage and minimal setback. The IS Zone is the institutional zone where permitted uses are mostly residential and public services (schools, churches, hospitals, nursing homes, etc.). The IS zone has a more traditional setback and lot coverage requirements. / *Ce secteur du Village est le centre-ville. Au centre-ville, il existe deux zones prédominantes : la Zone Commerce générale (CC) et la Zone Services collectifs (SC). La Zone CC est traditionnellement une zone du centre-ville qui permet des usages mixtes commerciaux et résidentiels. Cette zone a un taux élevé de couverture des lots et des retraits minimaux. La Zone SC est la zone institutionnelle où les usages permis sont généralement de nature résidentielle et des services publics (écoles, églises, hôpitaux, foyers de soins, etc.). La zone SC a généralement un retrait plus traditionnel et plus d'exigences de couverture des lots.*

CC Zone minimum setback = 0 meters / *Retrait minimal de la Zone CC = 0 mètres*

IS Zone minimum setback = 7.5 meters / *Retrait minimal de la Zone SC = 7,5 mètres*

The IS Zone is dispersed in several areas in Cap-Pelé. It is not only limited to the downtown like the CC Zone. When the Rural Plan was adopted, properties that had public services were zoned IS and all other properties in the downtown were zoned CC. This is why there's such a significant difference in setbacks for properties in these zones when they're both located downtown. / *La Zone SC est dispersée dans plusieurs endroits à Cap-Pelé. Elle n'est pas seulement limitée au centre-ville comme la Zone CC. Quand le plan rural a été adopté, les propriétés qui avaient des services publics étaient dans la zone SC, et toutes les autres propriétés au centre-ville étaient zonées CC. C'est pour cette raison qu'il existe une grande différence des propriétés dans ces zones même si elles sont situées au centre-ville.*

As part of the evaluation of a variance request, the Community Planning Act allows the Southeast Planning Review and Adjustment Committee to approve a reasonable variance that the committee considers desirable for the development of the property and which is compatible with the objective of the Rural Plan. / *Comme partie de l'évaluation d'une demande de dérogation, la Loi sur l'urbanisme permet au Comité de révision de la planification d'approuver une demande de dérogation raisonnable que le comité juge souhaitable pour l'aménagement de la propriété et qui est compatible au plan rural.*

Is the request desirable for the development of the property? / *Est-ce que la demande est souhaitable pour l'aménagement de la propriété ?*

This variance requests allow the building closer to the street which provides more space behind the building. This will provide more room for the parking lot which was already limited due to the narrow width of the lot. The request is desirable for the development of the property. / *Cette demande de dérogation permet que le bâtiment soit placé plus près de la rue qui donne plus d'espace en arrière du bâtiment. Ceci donnera plus de place pour le stationnement qui est déjà limité à cause de la partie plus étroite du lot. Cette demande est souhaitable pour l'aménagement de la propriété.*

Is the request compatible with the objective of the Rural Plan? / *Est-ce que la demande est compatible à l'objectif du Plan rural ?*

The objective of the Rural Plan is to have denser developments in the downtown. The CC Zone allows a 0-meter setback. This variance is compatible with the objective of the Rural Plan. / *L'objectif du plan rural est afin d'avoir des aménagements plus denses au centre-ville. La Zone CC permet un retrait de 0 mètre. Cette dérogation est compatible à l'objectif du plan rural.*

Is the request reasonable? / *Est-ce la demande est raisonnable ?*

The variance reduces the setback but is still outside the 5 meters wide Public Utility Easement required by NB Power. The reduction of the setback also doesn't put the building in the sight triangle or create visibility challenges. The request is reasonable. / *La dérogation réduit le retrait, mais est toujours en dehors de la servitude d'utilité publique de 5 mètres requis par Énergie NB. La réduction du retrait ne place pas le bâtiment dans le triangle de visibilité ou crée des défis de visibilité. La demande est raisonnable.*

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

Community Planning Act 2017, c. 19 / *Loi sur l'urbanisme 2017, ch. 19*

53(2)For greater certainty and without limiting subsection (1), a zoning by-law shall divide the municipality into zones, prescribe the purposes for which land, buildings and structures in a zone may be used and prohibit the use of land, buildings and structures for any other purpose, and may / *Pour plus de certitude et sans que soit limitée la portée du paragraphe (1), l'arrêté de zonage répartit la municipalité en zones, prescrit les fins auxquelles les terrains, les bâtiments et les constructions dans une zone peuvent être affectés et interdit toute autre affectation des terrains, des bâtiments et des constructions et peut:*

(a) with respect to a zone, regulate: / *réglementer pour toute zone:*

(v) the placement, location and arrangement of buildings and structures, including their setting back from the boundaries of streets and other public areas, and from rivers, streams or other bodies of water, / *l'implantation, l'emplacement et la disposition des bâtiments et des constructions, y compris leur édification en retrait des alignements de rues et des autres lieux publics ainsi que des rivières, des ruisseaux et des autres plans d'eau,*

55(1)Subject to the terms and conditions it considers fit, the advisory committee or regional service commission may permit: // *Sous réserve des modalités et des conditions qu'il juge indiquées, le comité consultatif ou la commission de services régionaux peut autoriser:*

(b) a reasonable variance from the requirements referred to in paragraph 53(2)(a) of a zoning by-law if it is of the opinion that the variance is desirable for the development of a parcel of land or a building or structure and is in keeping with the general intent of the by-law and any plan under this Act affecting the development. / *soit toute dérogation raisonnable aux prescriptions de l'arrêté de zonage visées à l'alinéa 53(2)a qu'il estime souhaitable pour l'aménagement d'une parcelle de terrain, d'un bâtiment ou d'une construction et qui est compatible avec l'objectif général de l'arrêté ainsi qu'avec tout plan adopté en vertu de la présente loi et touchant l'aménagement.*

Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends the Southeast Planning Review and Adjustment Committee accept the variance to reduce the minimum front yard setback to 5 meters for a 12-unit residential building. / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification accepte la dérogation pour réduire le retrait minimal de la cour avant à 5 mètres pour un bâtiment résidentiel de 12 unités.*

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 De L'Aréna Street (PID/NID 01046358, 00848895, 00848861, 70643101)
 Village de Cap-Pelé
 Date: 4/12/2022



Main Office
 1234 rue Main Street
 2nd 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

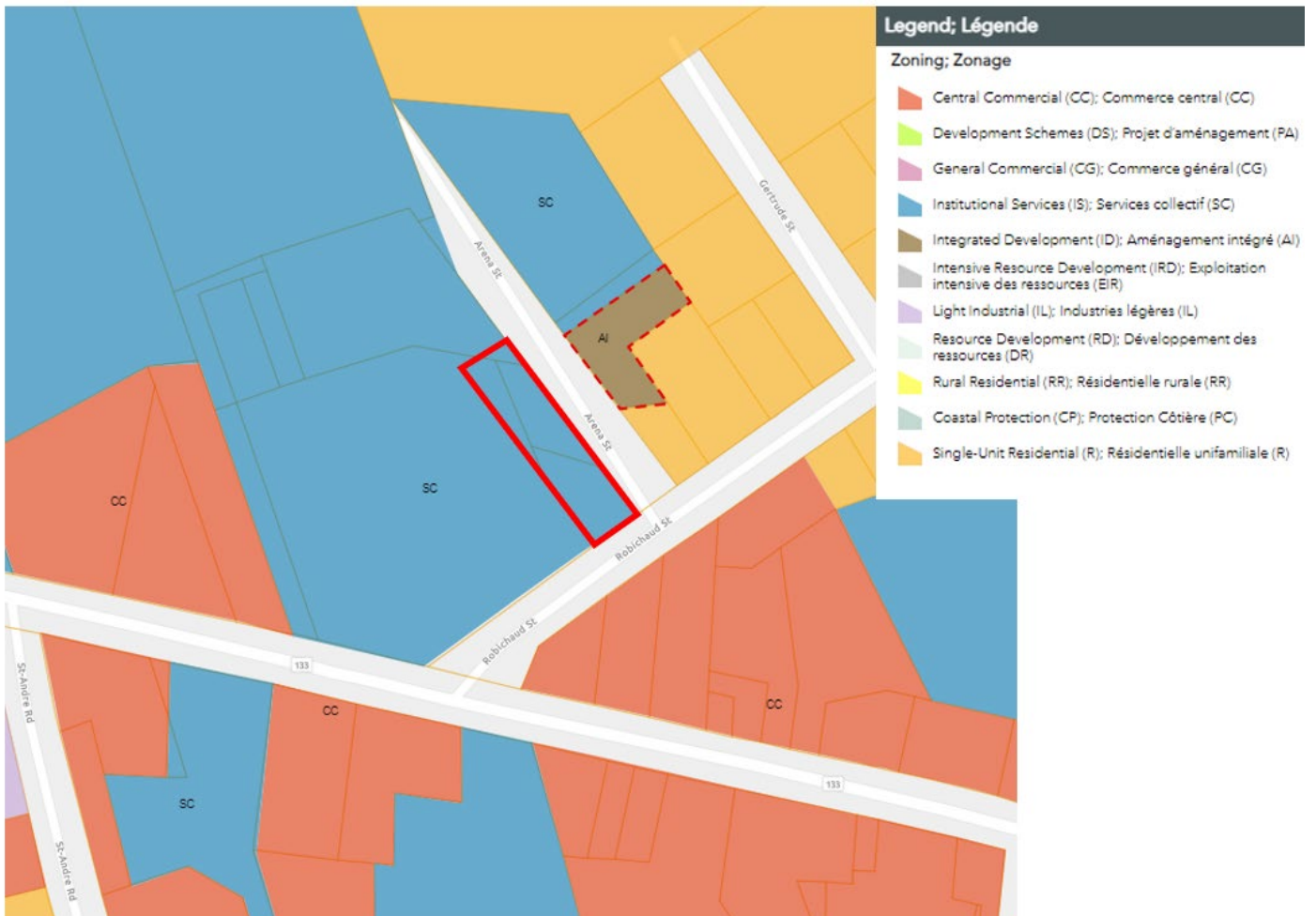
Tantramar Office
 112 rue Main Street
 Unit/unité C
 Sackville, NB E4L 0C3
 Tel/tél : 506-364-4701

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

Project location / Emplacement du projet



Zoning map / Carte de zonage



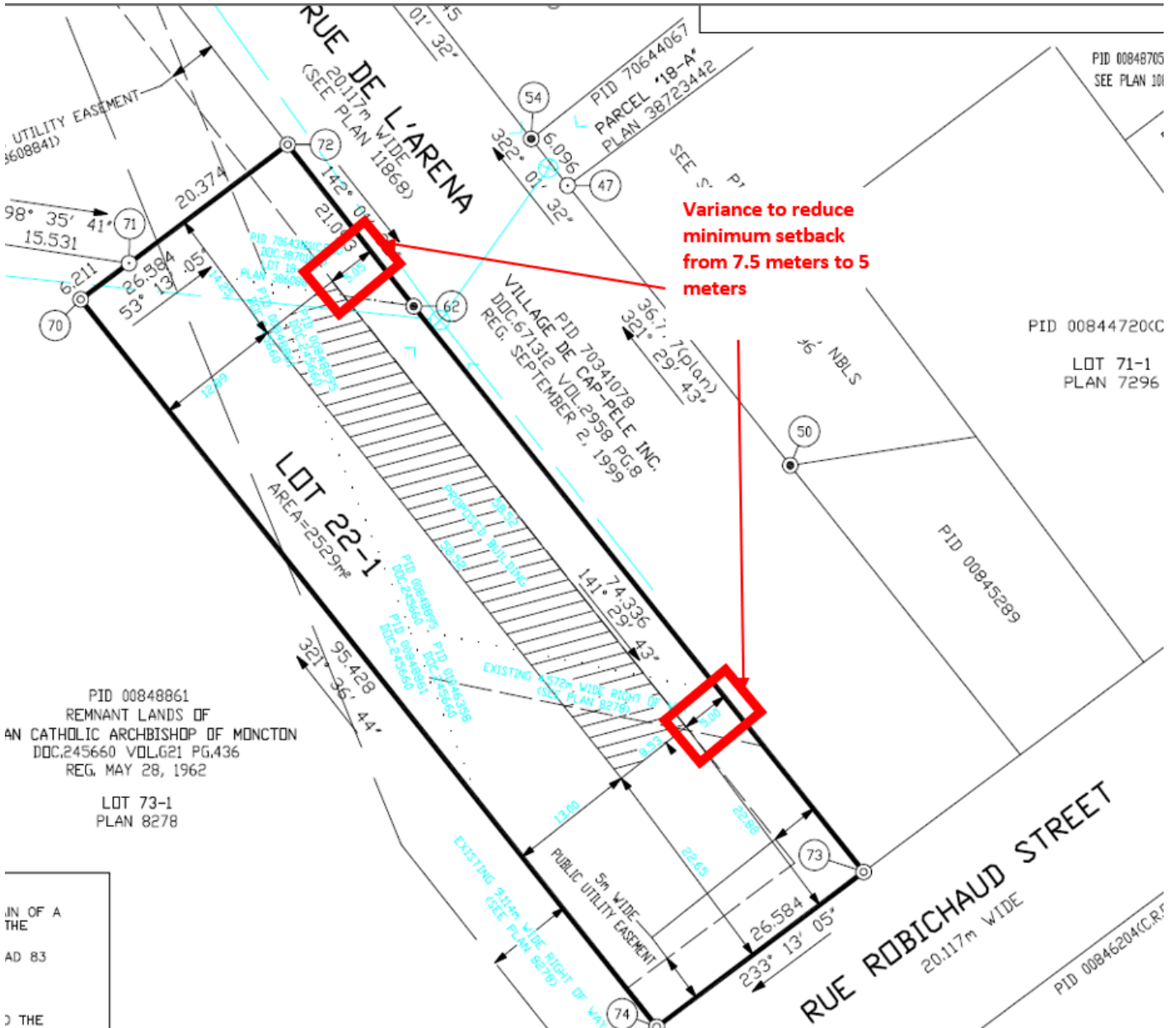
Main Office
 1234 rue Main Street
 2nd Floor, Unit/unité 200
 Moncton, NB E1C 1H7
 Tel/tél : 506-382-5386

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

Variance / Dérogation



IN OF A
THE
AD 83
THE



NUMBER	DATE	REVISION TABLE	REVISOR	DESCRIPTION

PROPOSED PLOT PLAN

PROJECT
 RUE ROBICHAUD & RUE DE L'ARENA
 Cap-Pelé

DRAWINGS PROVIDED BY:
 PETER CORBYN, PENG, FREDERICTON, NB
 E: PETER@BNPHA-ALSBLNB.CA C: 1.506.461.8578

DATE
 2022-04-10

SCALE
 NTS

SHEET
A-1



REVISION TABLE	REVISION BY	DESCRIPTION
NUMBER	DATE	

PRELIMINARY ELEVATIONS

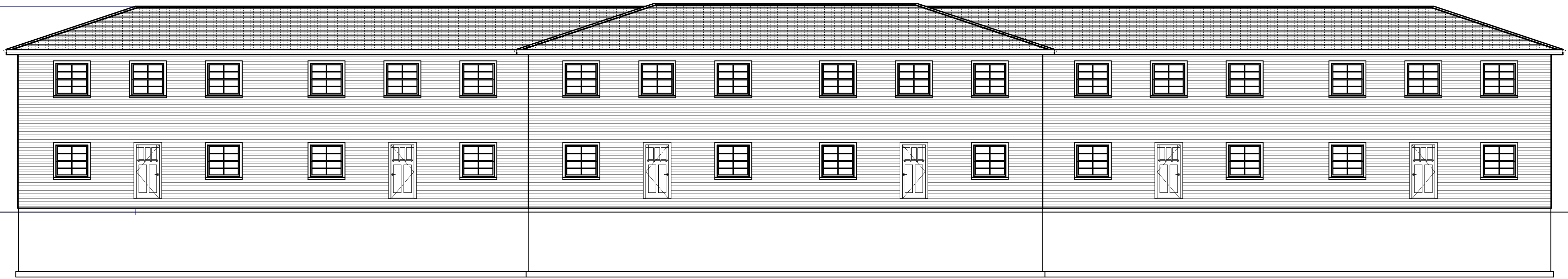
PROJECT
RUE ROBICHAUD & RUE DE L'ARENA
Cap-Pelé

DRAWINGS PROVIDED BY:
PETER CORBYN, PENG, FREDERICTON, NB
E: PETER@BNPHA-ALSBLNB.CA C: 1.506.461.8578

DATE
2022-04-10

SCALE
1/8" = 1'

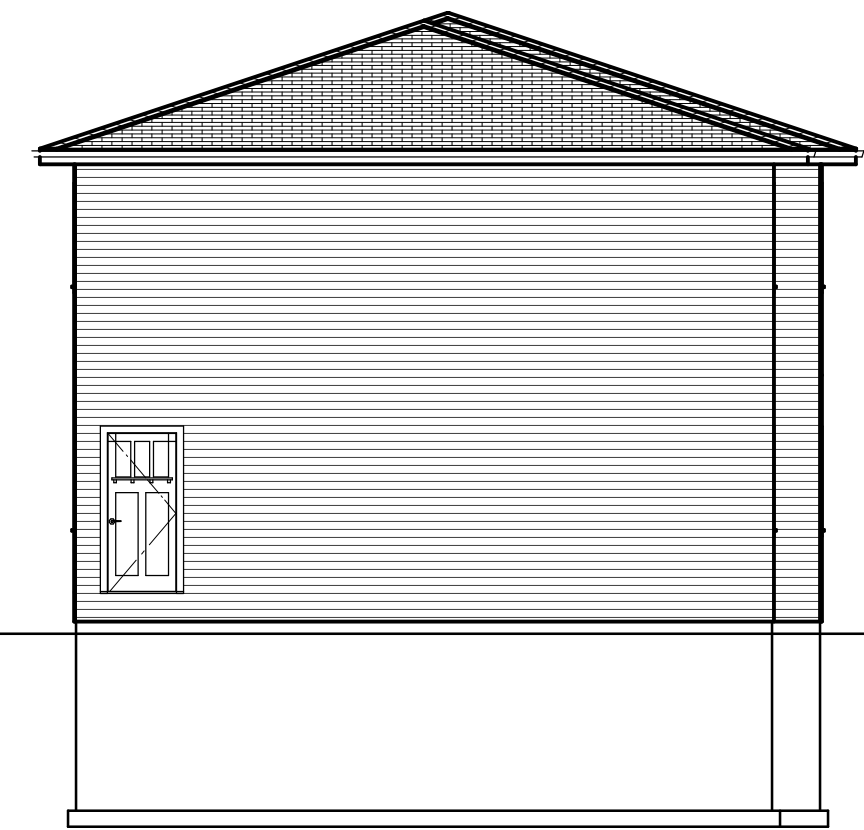
SHEET
A-2



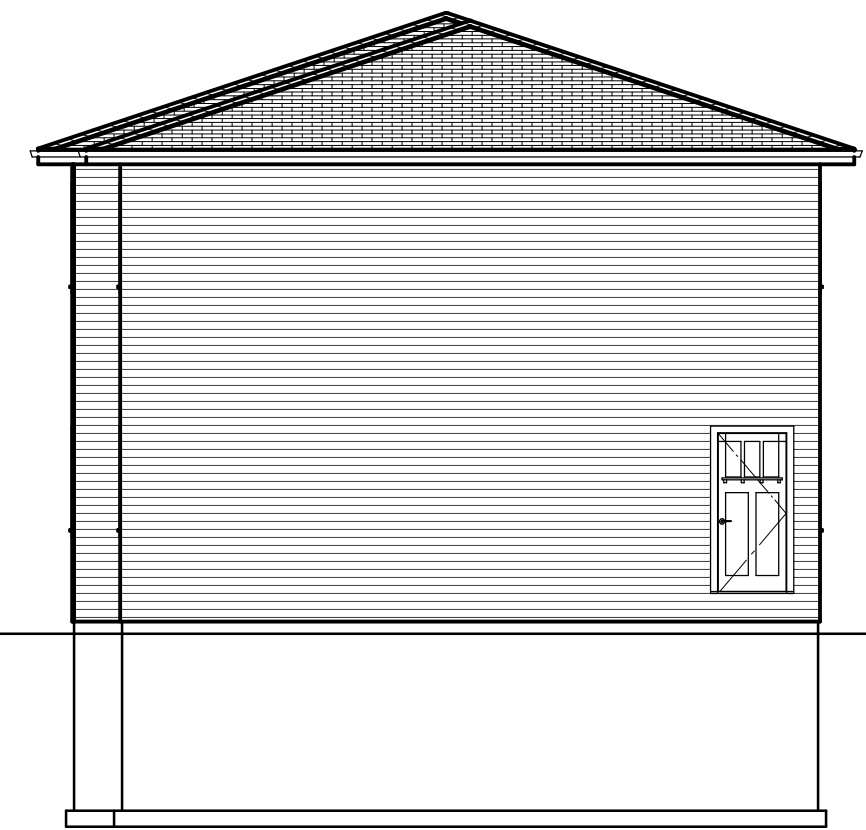
ELEVATION FROM NORTH EAST
(RUE DE L'ARENA)



ELEVATION FROM SOUTH WEST
(PARKING LOT)



ELEVATION FROM NORTH WEST



ELEVATION FROM SOUTH EAST
(CORNER OF RUE ROBICHAUD AND RUE DE L'ARENA)

