

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

Wednesday, September 28, 2022 / Le mercredi 28 septembre, 2022

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Rezoning to the E Zone / Rezonage à la zone E

File Number/ Numéro du fichier : 22-1250

From / De :



Phil Robichaud

Reviewed by / Révisé par



Kirk Brewer

Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

same

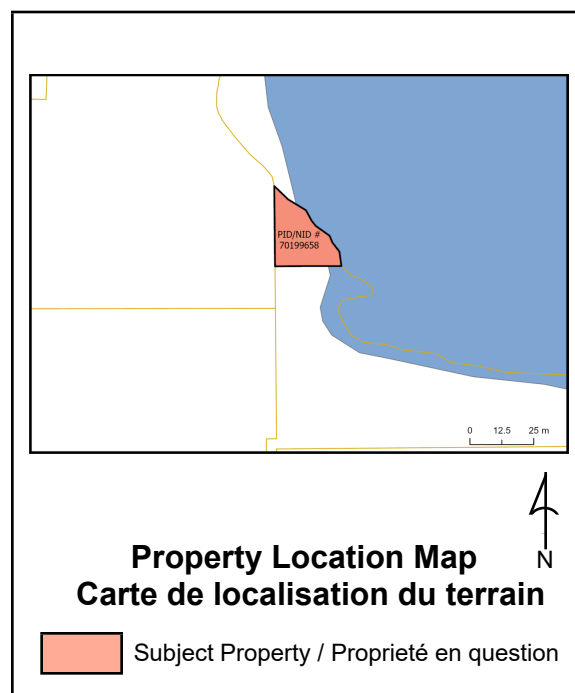
Landowner / Propriétaire :

Maurice Brun

Proposal / Demande :

Request for rezoning of the Port area (P) to the Preservation of the environment area to allow rest and picnic area. /

Demande de rezonage de la zone Portuaire (P) à la zone Préservation de l'environnement pour permettre un air de repos et pique-nique.



Site Information / Information du site

PID / NID: 70199658

Lot Size / Grandeur du lot: 500 m² (approximately 200 m² usable / *environ 200 m² utilisables*)

Location / Endroit :

chemin Cap Bimet Road, Communauté Rurale Beaubassin-Est

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

P (Port/*Portuaire*)

Future Land Use / Usage futur :

NA

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Condo, provincially significant wetland and single unit dwellings / *Condo, terre humide d'importance provinciale, et habitation unifamiliale.*

Municipal Servicing / Services municipaux:

None / *Aucun*

Access-Egress / Accès-Sortie :

Right of way on property to the south owned by the Rural Community of Beaubassin-est / *Droit de passage sur la propriété au sud qui est appartenu par la Communauté rurale de beaubassin-est*

Policies / Politiques**F) Preservation of the environment / *Préservation de l'environnement***

The community's principle is to maintain and ensure a better quality of life for residents, to preserve the natural beauty of the environment and to protect it from nuisance. / *La communauté a pour principe de maintenir et d'assurer une meilleure qualité de vie des résidents, de préserver la beauté naturelle de l'environnement et de protéger ce dernier des nuisances.*

The community's policy is not to manage the enforcement of the laws of the Department of the Environment, but also wishes to support the latter in its functions. / *La communauté a pour principe de ne pas gérer l'application des lois du ministère de l'Environnement mais désire par ailleurs appuyer ce dernier dans ses fonctions.*

The policy of the community is to control the developments carried out in areas with fragile ecology in order to prevent erosion, flooding, pollution and other events that endanger the fauna, flora and other aspects of the environment. / *La communauté a pour principe de contrôler les aménagements effectués dans les zones dont l'écologie est fragile afin de prévenir l'érosion, l'inondation, la pollution et autres événements qui mettent en danger la faune, la flore et autres aspects de l'environnement.*

The policy of the community is to ensure uniformity in the development of coastal regions. / *La communauté a pour principe d'assurer l'uniformité de l'aménagement des régions côtières.*

It is proposed that any development, construction or modification that endangers the environment, including through erosion, flooding or pollution is a possible use only to the extent that the applicant clearly demonstrates its management strategy. risk and that Council approve the use through the creation

of an Integrated Planning Zone with terms and conditions. / *Il est proposé que tout aménagement, construction ou modification qui met en danger l'environnement, y compris par l'érosion, l'inondation ou la pollution soit un usage possible que dans la mesure où le requérant démontre clairement sa stratégie en matière de gestion de risque et que le conseil approuve l'usage par l'entremise de la création d'une zone d'aménagement intégrée avec modalités et conditions.*

It is proposed that all areas composed of wetlands be designated as an environmental conservation use. / *Il est proposé que tous les milieux composés de terres humides soient désignés en tant qu'usage de préservation de l'environnement.*

It is proposed that, as wetlands evolve, when a development project is near a wetland the applicant may be required to perform the delineation of the wetland. / *Il est proposé que, puisque les terres humides évoluent, lorsqu'un projet d'aménagement sera à proximité d'une terre humide le requérant pourra se voir exiger d'effectuer la délimitation de la terre humide.*

It is proposed to inform coastal owners wishing to obtain a building permit that there are scientific studies which demonstrate which properties are located within potentially flood-prone areas. / *Il est proposé d'informer les propriétaires côtiers désireux de se procurer un permis de construction qu'il existe des études scientifiques qui démontrent quelles propriétés sont situées à l'intérieur des zones potentiellement inondables.*

It is proposed that any development requiring an Environmental Impact Assessment (EIA) will not be permitted until the Ministry of the Environment has approved the said development plan. / *Il est proposé que tout développement nécessitant une étude d'impacts environnementaux (EIA) ne soit pas permis tant et aussi longtemps que le ministère de l'Environnement n'a pas approuvé ledit projet d'aménagement.*

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

Zone E - Environment Conservation / Préservation de l'environnement

7.1(1) Land, buildings, or structures shall be used for the following purposes only: / *Les terrains, bâtiments ou constructions ne peuvent servir qu'aux fins*

a) one of the following main uses: / *d'un des usages principaux suivants :*

- i. a public or community park, playground or playing field, or a site for a statue, monument, cenotaph, fountain, or other ornamental structure, / *un parc public ou communautaire, un terrain de jeux ou de sports, ou un site pour statue, monument, cénotaphe, fontaine ou autre structure ornementale,*
- ii. a walking or bicycle path, or an interpretation trail, / *un sentier pédestre, d'interprétation ou cyclable,*
- iii. an interpretation centre, / *un centre d'interprétation,*
- iv. a rest or picnic area, / *une aire de repos ou de pique-nique,*
- v. a single-family dwelling subject to paragraph 34(4)(c) of the Community Planning Act; / *une habitation unifamiliale sous réserve de l'alinéa 34 (4) c) de la Loi sur l'urbanisme,*

b) one or more buildings, structures, or uses accessory to the main use of the land, building, or structure, if this section permits such a main use./ *d'un ou plusieurs bâtiments, constructions ou usages accessoires à*

l'usage principal du terrain, du bâtiment ou de la construction, si le présent article permet cet usage principal.

P Zone – Port / Zone P - Portuaire

Land, buildings, and structures shall be used for the following purposes only: / Les terrains, bâtiments, ou constructions ne peuvent servir qu'aux fins

a) one of the following main uses: / d'un des usages principaux suivants:

i. seafood processing and storage establishment approved by the Commission under paragraph 34(4)(c) of the Act; (By-Law No. 09-1D) / établissement de transformation et d'entreposage de produits de mer sous approbation de la Commission en vertu de l'alinéa 34(4)c) de la Loi ; (Arrêté No. 09-1D)

ii. establishment for the storage, manufacture and repair of marine supplies and equipment approved by the Commission under paragraph 34(4)(c) of the Act; (By-Law 09-1D) / établissement d'entreposage, de fabrication et de réparation de fournitures et d'équipements marins sous approbation de la Commission en vertu de l'alinéa 34(4)c) de la Loi ; (Arrêté No. 09-1D)

iii. establishment selling fish products approved by the Commission under paragraph 34(4)(c) of the Act; (By-Law No. 09-1D) / établissement de vente de produits de pêche sous approbation de la Commission en vertu de l'alinéa 34(4)c) de la Loi ; (Arrêté No. 09-1D)

iv. retail establishment for fishing equipment and tackle; / établissement de vente en détail d'équipements et d'agrès de pêche;

v. tourist activities, shops and/or events; / activités, boutiques et/ou événements touristiques;

vi. restaurant and catering restaurant approved by the Commission under paragraph 34(4)(c) of the Act; (By-Law No. 09-1D) / restaurant et restaurant traiteur sous approbation de la Commission en vertu de l'alinéa 34(4)c) de la Loi; (Arrêté No. 09-1D)

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

The Department of Environment was consulted. / *Le ministère de l'Environnement a été consulté.*

Discussion

Maurice Brun made a request to change the zoning of the property from the Port (P) zone to the Environmental preservation zone in order to erect a structure. The proposed structure is a sun shelter with a wildlife observation station. The existing zoning of the property (Port) allows uses related to the fishing industry, such as fish processing plants, a catering restaurant, etc. Mr. Brun's project is not permitted with the existing zoning, so a rezoning request has been made to allow him to make a recreational structure. / *Maurice Brun a fait une demande pour changer le zonage de la propriété de la zone Portuaire (P) à la zone Préservation de l'environnement afin d'ériger une structure. La structure proposée est un abri de soleil avec une station d'observation pour la faune. Le zonage existant de la propriété (Portuaire) permet des usages reliés à l'industrie de pêche, telle que des usines de transformation de poisson, un restaurant traiteur, etc. Le projet de M. Brun n'est pas permis avec le zonage existant, alors une demande de*

rezonage a été faite pour lui permettre de faire une structure récréative.

This property was zoned Port due to the proximity of nearby seafood processing plants in the past (Paturel). All other properties have had a rezoning to accommodate residential (such as the Rivage) and commercial uses, but this property has always preserved the Port area. / *Cette propriété a été zonée Portuaire en raison de la proximité des usines de transformation de fruits mers avoisinantes dans le passé (Paturel). Toutes les autres propriétés ont eu un changement de zonage afin d'accommoder des usages résidentiels (tel que le Rivage) et commerciaux, mais cette propriété a toujours préservé la zone Portuaire.*

The property in question has challenges and favorable developments on Mr. Brun's property are limited due to: / *La propriété en questions à des défis et les développements propices sur la propriété de M. Brun sont limités en raison :*

* There is no direct vehicle access to the property. A right of way four meters wide above the property of the rural community is used to get there. / *Il n'y a pas d'accès véhicule direct à la propriété. Un droit de passage de quatre mètres de largeur au-dessus de la propriété de la communauté rurale est utilisé pour s'y rendre.*

* The land only has an area of 500 m², but only around 200 m² is usable. Most of the area in of the property is armored stone or in the water. A minimum area of 4000 m² is typically required to have a waste water disposal field and a well. / *Le terrain a seulement une superficie de 500 m², mais seulement environ 200 m² est utilisable. La majorité de la propriété est de l'armature de roche ou dans l'eau. Une superficie minimum de 4000 m² est typiquement requise pour avoir un champ d'épuration des eaux usées et un puits.*

* The lot is stuck against the Northumberland Strait and the armoured stone. / *Le lot est collé contre le détroit de Northumberland et l'armature de roche.*

* A wetland is located to the south and a protective buffer zone encroaches on the property. / *Une terre humide se trouve au Sud et une zone tampon protectrice empiète sur la propriété.*

* The property is in the sea level elevation zone. / *La propriété se trouve dans la zone élévation du niveau de la mer.*

Due to the coastal location, proximity to a wetland, lack of vehicular access and size, this lot is not suitable for residential development. This lot is also not suitable for the developments planned in the Port area. The proposed area, Environmental Preservation, intends to allow low impact uses in environmentally sensitive areas. This area allows for picnic areas and rest areas and would allow the owner to build a structure for wildlife viewing and for shelter from the sun. / *En raison de l'emplacement le long de la côte, la proximité à une terre humide, le manque d'accès pour véhicule et la dimension, ce lot n'est pas propice à un aménagement résidentiel. Ce lot n'est également pas propice pour les développements prévus dans la zone Portuaire. La zone proposée, Préservation de l'environnement, a l'intention de permettre des usages avec peu d'impact à des endroits écologiquement sensible. Cette zone permet des aires de pique-nique et des aires de repos et permettrait au propriétaire de construire une structure pour l'observation de la faune et pour un abri au soleil.*

Staff recommend two conditions that would remove the possibility of erecting a dwelling and would

require that a right of way be required before issuing the permit. There is already a registered right of way on the property. / *Le personnel recommande deux conditions qui enlèveraient la possibilité d'ériger une habitation et exigerait qu'un droit de passage soit requis avant de délivrer le permis. Il y a déjà un droit de passage d'enregistré sur la propriété.*

The Department of Environment was consulted on this request. A letter from the wetland biologist is appended to this report. They had no comments other than avoiding the wetland and the 30 meter buffer zone. The applicant proposes the building outside the buffer zone. / *Le ministère de l'Environnement a été consulté sur cette demande. Une lettre du biologiste des terres humides est en annexe de ce rapport. Ils n'y avaient pas de commentaires autres qu'éviter la terre humide et la zone tampon de 30 mètres. Le requérant propose le bâtiment à l'extérieur de la zone tampon.*

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 respectfully recommends that the South East Planning Review and Adjustment Committee recommend to the Council of the Rural Community of Beaubassin-est to adopt By-Law 09-1GGG which aims to change the zoning of a property to allow rest and picnic area. / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud-est recommande au Conseil de la Communauté rurale de Beaubassin-est d'adopter l'arrêté 09-1GGG qui a comme but de changer le zonage d'une propriété pour permettre un air de repos et pique-nique*

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.*

chemin Cap-Bimet Road (PID/NID 70199658)

Communauté rurale de Beaubassin-est

Date: 7/27/2022



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

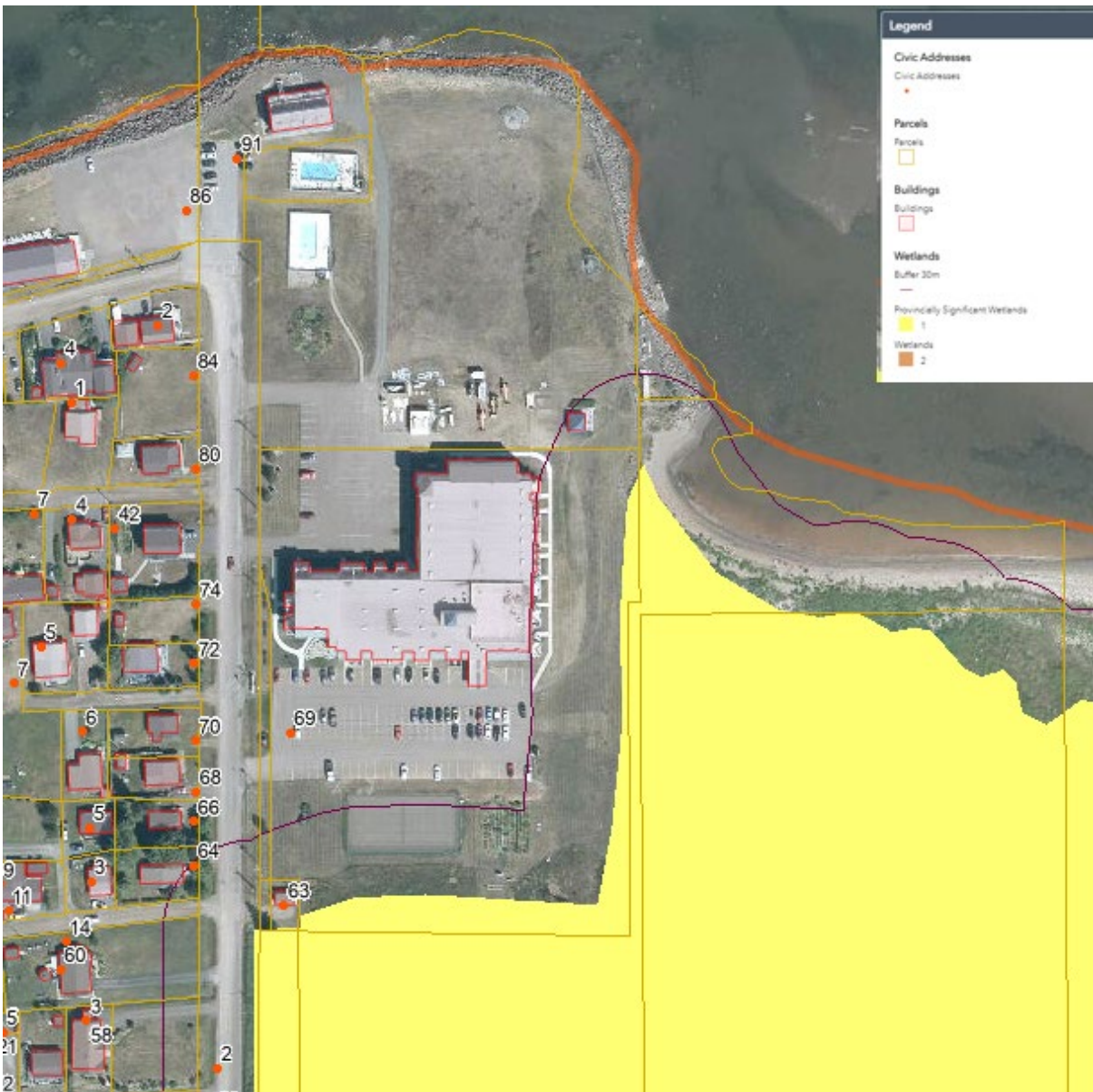
Tantramar Office

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





Droit de passage / Right of Way



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

9 septembre, 2022

Objet : Demande pour rezoner à la zone préservation de l'environnement

La Direction de gestion des eaux de source et de surface (GESS) a révisé la Demande pour rezoner à la zone préservation de l'environnement. Durant notre revue, la [carte de référence pour la modification des cours d'eau et des terres humides](#) (MCETH), des images aériennes et d'autres outils de bureau disponibles ont été utilisés afin d'évaluer la présence de terre humide et/ou de cours d'eau dans ou près de la subdivision proposée.

1. La carte de référence de MCETH indique que la zone tampon de 30 mètres d'une terre humide d'importance provinciale sur le NID 70199658. Cependant, cette carte n'est qu'un outil de référence et il est possible qu'il y ait un cours d'eau ou une terre humide qui n'est pas représenté sur la carte de référence sur ou à moins de 30 mètres de la propriété. Toute modification effectuée dans ou à moins de 30 mètres d'un cours d'eau ou d'une terre humide selon les [définitions](#) **requiert un permis de MCETH.**
2. Les règlements et directives actuels sont très restrictifs quant aux activités permises dans ou à moins de 30 mètres d'une terre humide d'importance provinciale. Il est probable qu'un permis de MCETH ne sera pas émis pour des modifications telles que l'ajout de remblai, l'aménagement paysager, la construction d'une nouvelle résidence, l'installation d'un système septique, etc.

La Direction de GESS a revu le rezonage proposé et n'a pas d'autre commentaire. C'est la responsabilité des autorités de planifications de déterminer si la superficie non contrainte de la propriété est acceptable pour le développement proposé.

Cette revue ne vous exempte pas de toutes autres réglementations. Les recommandations associées sont valides pour une période de 24 mois suivant la date de la correspondance. Si le développement n'a pas débuté dans cette période de temps, le client devra resoumettre la documentation pour révision par la MEGL.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter la documentation suivante disponible sur le [site Web](#) du ministère de l'Environnement et des gouvernements locaux.

N'hésitez pas à me contacter si vous avez d'autres questions.

Sincèrement,



Zachary Bourque

Biologiste de terre humide

Direction de la gestion des eaux de source et de surface
Min. de l'Environnement et des Gouvernements locaux

Environment / Environnement

ARRÊTÉ 09-1GGG

Établi en vertu de la LOI SUR L'URBANISME

Arrêté modifiant l'arrêté 09-1, intitulé « Plan rural de la Communauté rurale Beaubassin-est »

En vertu des pouvoirs que lui confère l'article 44 de la Loi sur l'urbanisme, le conseil de la Communauté rurale Beaubassin-est, dûment réuni, adopte ce qui suit :

Les Annexes « B-1 » et « B-2 » de l'arrêté 09-1, intitulées « Carte de zonage de la Communauté rurale de Beaubassin-est », sont modifiées par:

- 1) Rezoner la propriété située sur le boulevard Cap-Bimet et portant le NID 70199658 de la zone P – Potuaire à la zone E –Préservation de l'environnement afin de permettre un aire de pique nique.

PREMIÈRE LECTURE PAR TITRE :

Date

DEUXIÈME LECTURE PAR TITRE :

Date

LECTURE INTÉGRALE :

Date

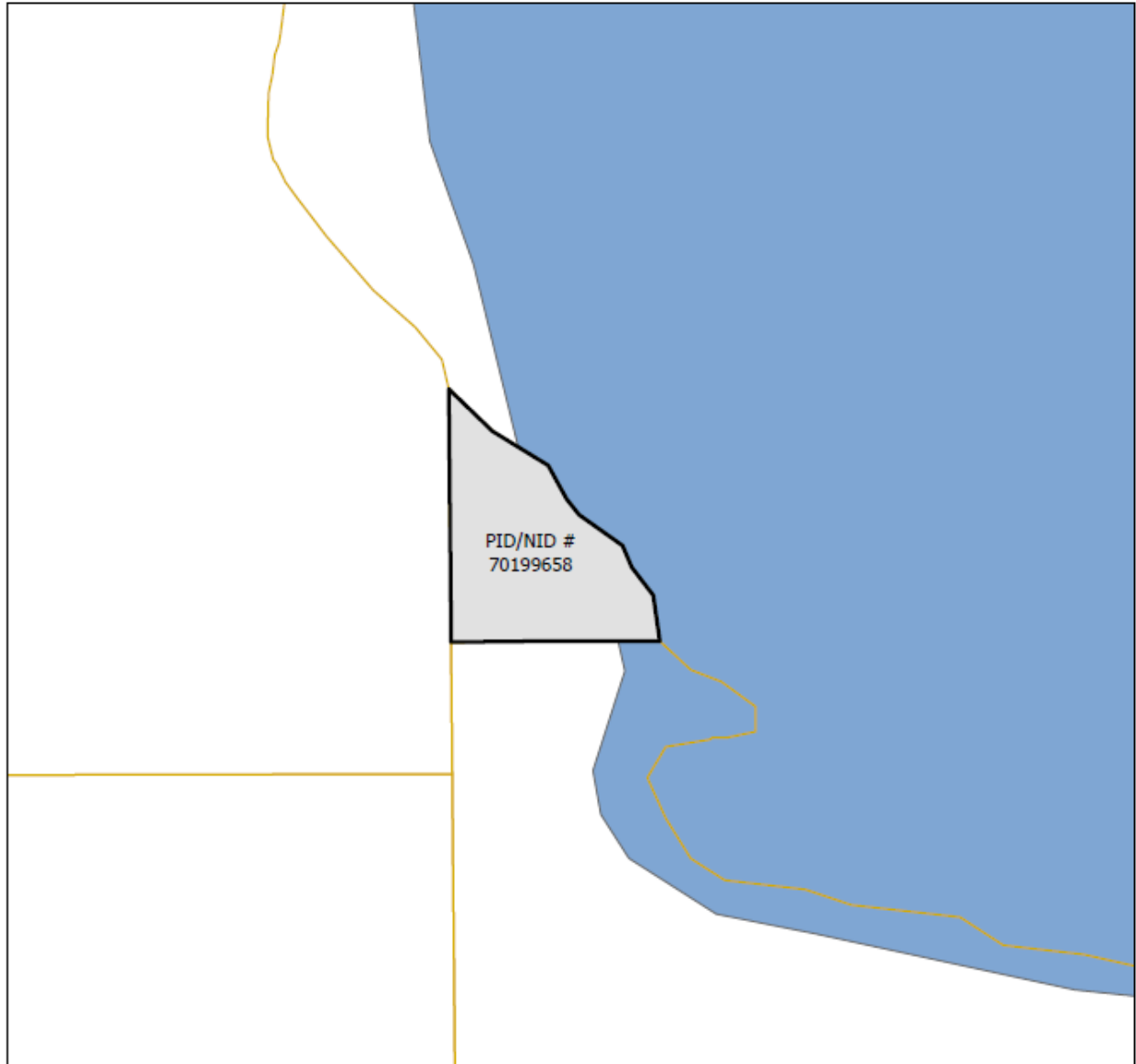
TROISIÈME LECTURE PAR TITRE ET ADOPTION :

Date


Mme. Louise Landry, Mairesse

M. Yves M. Leger, Directeur général/Greffier


Schedule A / Annexe A
Communauté rurale de Beaubassin-est
ZONING MAP / CARTE DE ZONAGE
Date: 7/27/2022



Legend

-  Rezoning from the Zone P – Port to the Zone E – Environment Preservation in order to allow a picnic area
Rezoning de la zone P – Portuaire à la zone E – Préservation de l’environnement afin de permettre un air de pique-nique



0 5 10 m


**RÉSOLUTION DU CONSEIL ÉTABLIE
EN VERTU DE L'ARTICLE 59 DE LA LOI SUR L'URBANISME**

CONSIDÉRANT QUE Maurice Brun a fait une demande pour Rezonner la propriété située sur le boulevard Cap-Bimet et portant le NID 70199658 de la zone P – Potuaire à la zone E –Préservation de l'environnement afin de permettre un aire de pique nique.

ET CONSIDÉRANT QUE le Conseil a approuvé cette demande sujette à des conditions;

IL EST RÉSOLU QUE :

1. Nonobstant toutes autres dispositions au contraire, les terrains, bâtiments et constructions aménagés sur la propriété ci-haut mentionnée sont soumis aux modalités et conditions suivantes :
 - a. Qu'un droit de passage soit enregistré avant de délivrer un permis de construction ou un permis d'aménagement.
 - b. Que les usages permis sur la propriété soient limités à :
 - i. un parc public ou communautaire, un terrain de jeux ou de sports, ou un site pour statue, monument, cénotaphe, fontaine ou autre structure ornementale,
 - ii. un sentier pédestre, d'interprétation ou cyclable,
 - iii. un centre d'interprétation,
 - iv. une aire de repos ou de pique-nique,
2. Sous réserve de l'Article 1 de la présente résolution, les dispositions prévues à la zone E – Préservation de l'environnement du plan rural de la Communauté rurale de Beaubassin-est s'appliquent *mutatis mutandis*.

Mme. Louise Landry, Mairesse

M. Yves M. Leger, Directeur général/Greffier