

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

Wednesday, March 22, 2023 / Le mercredi 22 mars, 2023

**Staff Report / Rapport du personnel**

**Subject / Objet:** Rezoning from Rural Area to Residential and Community Use

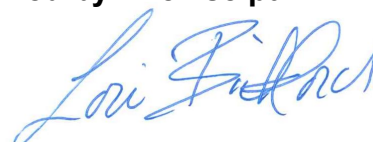
**File Number/ Numéro du fichier :** 22-1799

**From / De :**



Kirk Brewer  
Planner / Urbaniste

**Reviewed by / Révisé par**



Lori Bickford  
Planner / Urbaniste

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requéant :**

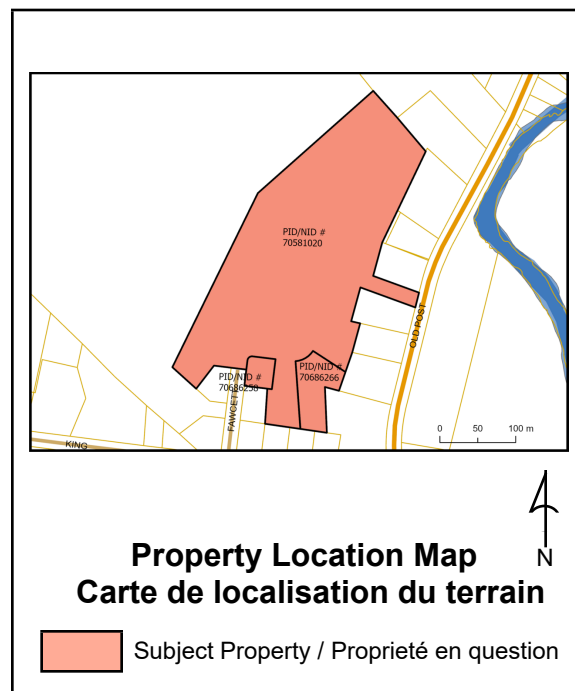
James Ritchie

**Landowner / Propriétaire :**

718704 NB Ltd.

**Proposal / Demande :**

Rezoning from Rural Area to Residential and Community Use to accommodate the Meadow View subdivision, 6-unit rowhouse dwelling, and lands for public purpose / *Rezonage des terrains de la zone Rurale (RA) à Résidentielle (R) et Usage communautaire (CU) afin d'accueillir le lotissement de Meadow View, une maison en rangée de 6 unités et des terrains d'utilité public.*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 70581020, 70686258 & 70686266

**Lot Size / Grandeur du lot:** 6.76 Ha.

**Location / Endroit :**

Fawcett Avenue & Old Post Road, Village of Petitcodiac / Village de Petitcodiac

**Current Use / Usage présent :**

Vacant, residential

**Zoning / Zonage :**

Rural Area

**Future Land Use / Usage futur :**

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

Residential, Rural Area, General Commercial, Open Space and Industrial

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

None / *Aucun* - Municipal sewer service is proposed as part of the subdivision

**Access-Egress / Accès-Sortie :**

Fawcett Avenue & Old Post Road

**Policies / Politiques**

VILLAGE OF PETITCODIAC RURAL PLAN BY-LAW NO. 60 / PLAN RURAL DU VILLAGE DE PETITCODIAC ARRÊTÉ 60

Part B - Section 2.0: Policies and Proposals / *Partie B - Article 2.0 : Principes et propositions*

2.1 Residential / *Résidentielle*

Policy / Principe 1: It is policy to encourage residential development within the capacity of existing or planned municipal infrastructure. / *Il est établi comme principe d'encourager l'aménagement résidentiel selon les moyens de l'infrastructure municipale existante ou prévue.*

Policy / Principe 2: It is policy to ensure the provision of a broad range of housing types to meet the diverse needs of residents and allow community members to remain in Petitcodiac throughout their lives. / *Il est établi comme principe d'assurer la disposition d'une grande variété de types de logement afin de répondre aux divers besoins des résidents et de permettre aux membres de la communauté de rester à Petitcodiac tout au long de leur vie.*

Policy / Principe 3: It is policy to maintain and enhance the existing residential character and direct future residential development by establishing a Residential (R) Zone as shown on the attached Schedule "A". / *Il est établi comme politique à maintenir et à améliorer le caractère résidentiel existant et d'orienter l'aménagement résidentiel futur en établissant la zone Résidentielle (R) comme indiqué à l'annexe « A » jointe.*

Proposal 1 In the interest of achieving economies in provision of municipal services, it is proposed to permit developments of three dwelling units or more as developments in the Central Commercial Zone, as

well as in the Residential (R) and General Commercial (GC) Zones subject to terms and conditions the Committee may impose where sewer services are provided or planned to be provided, and groundwater availability is adequate. / *Dans l'intérêt de réaliser des économies dans la disposition de services municipaux, il est proposé de permettre l'aménagement de trois unités ou plus en tant qu'aménagements dans la zone Commerce centrale ainsi que dans les zones Résidentielle (R) et Commerciale générale (CG) sous réserve des modalités et conditions que le comité peut imposer où des services d'égouts sont disponibles ou planifiés, et l'approvisionnement de l'eau souterraine est adéquate.*

Proposal 2 Furthermore, it is proposed to instruct the Committee when considering the imposition of terms and conditions to have regard for: / *En outre, il est proposé d'instruire le comité lors de la considération de l'imposition des modalités et conditions de considérer :*

(a) the location and access to off street parking and the design of the parking lot layout and stormwater management; / *L'emplacement de l'accès au stationnement hors rue et la conception du stationnement et la gestion des eaux pluviales;*

(b) the design of the proposed development in terms of: / *La conception de l'aménagement proposé dans le cadre :*

(i) building height, / *de la hauteur du bâtiment,*

(ii) setback, / *de la marge de retrait*

(iii) building separation distances, / *des distances de séparation entre bâtiments,*

(iv) the availability of adequate water supply, and / *de la disponibilité d'un approvisionnement en eau adéquat*

(v) the availability and adequacy of municipal services. / *de la disponibilité et la suffisance des services municipaux.*

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

### **VILLAGE OF PETITCODIAC RURAL PLAN BY-LAW NO. 60 / PLAN RURAL DU VILLAGE DE PETITCODIAC ARRÊTÉ 60**

#### **Part C - Section 1.0: Definitions / Article 1.0 Définitions**

Dwelling, Multiple unit: means a building containing three or more dwelling units / *Habitation, unité multiple : signifie un bâtiment qui contient trois unités d'habitation ou plus*

#### **Section 3.0: General Provisions / Dispositions générales**

##### **3.13.4 Parking Requirements / Exigences de stationnement**

For multiple-unit dwellings: 1.25 parking spaces must be available for each dwelling unit / *Pour les habitations aux unités multiples, 1,25 espace de stationnement doit être disponible pour chaque unité.*

##### **3.23 Commercial/Industrial/Multiple Unit Residential Use / Commercial/Industriel/Usage résidentiel à plusieurs unités**

Except for that part of the lot devoted to buildings and structures, a lot shall not be developed for a commercial, industrial, or multiple unit residential purpose unless: / *Sauf la partie du lot prévu aux*

*bâtiments et constructions, un lot ne devrait pas être aménagé sauf à une fin commerciale, industrielle ou résidentielle à unités multiples à moins :*

(a) driveways and off-street parking areas are gravelled or paved; and /*les entrées et les autres endroits pour le stationnement hors rue sont gravillonnés ou asphaltés,*

(b) all other areas of the lot not subject to the operation of paragraph are landscaped through sodding, seeding, shrubbery or some combination thereof. / *les autres parties du lot qui ne sont pas sous réserve du fonctionnement du paragraphe du paysage par l'engazonnement, l'ensemencement, la plantation d'arbustes, ou d'une telle combinaison.*

## Section / Article 4.0: Zoning Provisions / *Dispositions de zonage*

### 4.1 Residential (R) Zone / *Zone Résidentielle (R)*

4.1.1 No development shall be permitted nor shall any land, building or structure be used on a lot within a Residential Zone for any purpose other than: /*Aucun aménagement ne soit permis ni aucun terrain, bâtiment ou construction soit utilisé sur un lot dans une zone résidentielle pour tout usage autre que :*

(a) one of the following main uses: / *L'un ou plus des usages principaux suivants:*

(i) a single unit dwelling; / *une habitation unifamiliale*

(ii) a two unit dwelling; / *une habitation bifamiliale*

(iii) a semi-detached dwelling; and / *une maison jumelée*

(iv) a bed and breakfast/tourist home / *une chambre et petit déjeuner / un gîte*

*touristique*

(c) one or more of the following main uses subject to such terms and conditions as may be imposed by the Committee: / *Un ou plus des usages principaux suivants sous réserve des modalités et conditions le Comité peut imposer :*

(i) a recreation use; / *un usage récréatif*

(ii) an institutional use; / *un usage institutionnel*

(iii) a daycare centre; / *une garderie*

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

(v) a multiple unit residential use / *un usage résidentiel à logements multiples*

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

Staff consulted internally as well as with the Village and their engineer. The Department of Environment was contacted at the subdivision stage / *Le personnel a discuté de cette demande à l'interne, puis avec le Village et leur ingénieur. Le ministère de l'Environnement était contacté pendant le processus de lotissement.*

A public hearing is scheduled for April 4, 2023 / *Une audience publique est prévue pour le 4 avril 2023*

## **Discussion**

James Ritchie submitted a subdivision plan (Meadow View Subdivision) proposing to extend Fawcett Avenue and create a new access onto Old Post Road to create 35 new residential lots. As part of this subdivision, Mr. Ritchie is proposing to use some of the property for multi-unit residential development. The large undivided property is currently zoned Rural Area, which allows single unit dwellings but does not allow for multi-units. Therefore, a rezoning is required to change the property from the RA zone to the R zone, which allows multi-unit residential buildings as a conditional use subject to the approval of the PRAC. One lot (Lot 22-23) has already been created and sold to a third party, and forms part of this request. In addition, land vested to Three Rivers via Phase 1 of the subdivision is proposed to be rezoned to the Community Use zone. / *James Ritchie a soumis un plan de lotissement (Meadow View Subdivision) qui propose de prolonger l'avenue Fawcett et de créer un nouvel accès au chemin Old Post afin de créer 35 nouveaux lots résidentiels. Dans le cadre de la demande, M. Ritchie propose d'utiliser une partie de la propriété pour la construction de plusieurs unités résidentielles. La grande propriété non lotie est située à l'heure actuelle dans la zone Rurale, ce qui autorise des habitations unifamiliales et non des habitations multifamiliales. Donc, un rezonage est exigé pour faire passer la propriété de la zone RA à la zone R, qui permet des bâtiments résidentiels à logements multiples comme usage conditionnel, sous réserve de l'approbation du CRP. Un lot (lot 22-23) a déjà été créé et vendu à une tierce partie, et fait partie de la présente demande. Par ailleurs, les biens-fonds dévolus à Three Rivers par la Phase 1 du lotissement sont proposés à être rezoné à la zone Usage communautaire.*

The subject properties (PID 70581020, 70686258 & 70686266) are located between King Street and Old Post Road, at the end of Fawcett Avenue. The Meadow View subdivision plan proposes to extend Fawcett Avenue and create a new street (Zachlen Road), which will connect the residential development to Old Post Road. A building permit was issued in 2022 for a house on the existing serviced section of Fawcett Ave, and PID 70686258 was created via subdivision plan to accommodate the house. This property is also proposed to be rezoned via this application to match surrounding zoning. / *Les propriétés en question (NID 70581020, 70686258 et 70686266) sont situées entre la rue King et le chemin Old Post à la fin de l'avenue Fawcett. Le plan de lotissement Meadow View propose de prolonger l'avenue Fawcett et de créer une nouvelle rue (chemin Zachlen) qui connectera l'aménagement résidentiel au chemin Old Post. Un permis de construction a été délivré en 2022 pour une maison sur la partie desservie de l'avenue Fawcett et ainsi le NID 70686258 a été créé par un plan de lotissement pour accommoder la maison. La propriété a aussi été proposée à être rezoné dans le cadre de cette demande pour être conforme au zonage environnant.*

The former Village of Petitcodiac's Rural Plan guides land use in this section of Three Rivers. The rural plan zones lands that are either currently serviced or planned to be serviced by municipal sewer as Residential, and those lands that are currently unserved as Rural Area. At the time the Rural Plan was adopted (2017), the subject properties were unserved, and as such were zoned Rural Area. The land will only become serviced via the Meadow View subdivision agreement, which lays out the standards for the construction of new streets and the extension of services. All new development will be required to connect to municipal sewer. Since the lands within the subdivision area will become serviced, it is natural to rezone the property to Residential in line with other serviced properties within the former village. / *L'ancien plan rural du Village de Petitcodiac guide l'utilisation de la terre dans cette section de Three Rivers. Le plan rural accorde le zonage Résidentiel aux terres qui sont desservies ou prévues pour l'être par l'égout municipal, et les terres qui ne sont pas desservies à l'heure actuelle sont dans la zone Rurale. Au moment*

*où le plan rural a été adopté (2017), les propriétés concernées n'étaient pas desservies, et donc étaient zonées Rural. Les terres ne seront desservies que par le biais de l'entente de lotissement Meadow View, qui décrit les normes pour la construction de nouvelles rues et l'extension de services. Tous les nouveaux aménagements devront être raccordés à l'égout municipal. Puisque les terres situées une zone de lotissement seront desservies, il est naturel de rezoner la propriété à Résidentiel conformément aux autres propriétés desservies dans l'ancien village.*

The property bearing PID 70686266 was vested to the local government as Land for Public Purpose (LPP) at the same time Lot 22-23 was created. Therefore, during the rezoning process this municipal property would be zoned to *Community Use* to allow Three Rivers to develop the LPP for community purposes, which will be determined at a later date as the subdivision is further developed (park, sports field, etc.). /*La propriété portant le NID 70686266 a été dévolue au gouvernement local comme terrains d'utilité publique (TUP) au même temps de la création du lot 22-23. Donc, pendant le processus de rezonage, cette propriété municipale sera zonée Usage communautaire pour permettre à Three Rivers à aménager le terrain d'utilité public à des fins communautaires, qui sera déterminé plus tard lorsque le lotissement est aménagé davantage (parc, terrain de sport, etc.).*

The final component of the proposal is to construct a 6-unit rowhouse on Lot 21-2. The Rural Plan considers any dwelling with more than 3 units as a multiple unit dwelling, which is a permitted use in the Residential zone, subject to conditional approval by the Planning Review and Adjustment Committee. However, since the property is being considered for a rezoning, this specific use can be considered by Council via the conditional rezoning process. If an additional multi-unit dwelling is proposed on a different property in the future, it will be required to apply to the PRAC separately as a conditional use. /*La dernière partie de la proposition est de construire une maison en rangée de 6 unités sur le lot 21-2. Le Plan rural considère toute habitation de 3 unités ou plus comme une habitation à logements multiples, un usage permis dans la zone Résidentielle, sous réserve d'une approbation provisoire du Comité de révision de la planification. Cependant, tandis que la propriété fait l'objet d'un rezonage, cet usage particulier peut être examiné par le Conseil dans le cadre de la procédure de rezonage conditionnel. Si une autre habitation à logements multiples est proposée sur une autre propriété dans le futur, il faudra présenter une demande distincte au CRP en tant qu'usage conditionnel.*

Lot 21-2 is significantly larger than the rest of the proposed lots in Meadow View (3914m<sup>2</sup>, nearly an acre). A site plan has been submitted, which shows that the project meets all setback and height requirements in the Residential zone. Although a "multi-unit" building, the anticipated impacts of the proposed development are minimal compared to a larger, multi-storey apartment building. The rowhouse will be a single storey and will be well integrated into the surrounding neighbourhood. /*Le Lot 21-2 est beaucoup plus grand que les autres lots proposés dans Meadow View (3194 m<sup>2</sup>, soit près d'une acre). Un plan de site a été soumis, qui montre que le projet répond à toutes les exigences de marge de retrait et de hauteur dans la zone Résidentielle. Bien qu'il s'agisse d'une habitation à logements multiples, les impacts prévus de l'aménagement proposé sont minimes par rapport à un appartement aux étages multiples. La maison en rangée sera d'un étage seulement et elle sera bien intégrée dans le quartier environnant.*

The Rural Plan lays out certain elements that should be considered when imposing conditions, including parking areas, stormwater management, and the availability and adequacy of water supply and sewer

services. / *Le plan rural prévoit quelques éléments qui devraient être pris en compte lors de l'imposition des conditions, incluant les espaces de stationnement, la gestion des eaux pluviales, la disponibilité et la suffisance de l'approvisionnement en eau et les services d'égouts.*

The site plan has been reviewed by Community administration and the Works department, which has raised no concerns with respect to proposed driveways, building location, or servicing. An abbreviated water study was conducted at the subdivision stage, which showed an adequate amount of water supply for the proposed subdivision, but that some properties may require quality control devices. Sewer service will be installed to service the lot prior to construction. / *Le plan du site a été examiné par le service d'administration communautaire et les travaux publics. Aucune préoccupation n'a été soulevée par rapport aux entrées proposées, à l'emplacement du bâtiment ou à la desserte. Une étude d'eau abrogée a été réalisée à l'étape de lotissement et a montré une suffisance d'approvisionnement en eau pour le lotissement proposé. Cependant, quelques propriétés peuvent exiger des appareils de contrôle de la qualité. Le service d'égout sera installé pour desservir le lot avant la construction.*

Community staff did identify stormwater as one area that should be addressed, considering this is a larger than average building with additional hard surfaces, as well as the fact the proposed drainage ditch runs adjacent to the proposed building. Drainage plans are generally not required for single-unit dwellings, but Council may impose a condition requiring a drainage plan be submitted for approval by the Director of Works prior to a building permit being issued for the multiple unit dwelling. / *Le personnel de la communauté a identifié les eaux pluviales comme un champ qui devrait être traité, considérant que ce bâtiment est plus large qu'un bâtiment typique avec des surfaces rigides supplémentaires, ainsi que le fait que le fossé de drainage proposé est adjacent au bâtiment proposé. Les plans de drainage, de manière générale, ne sont pas exigés pour les habitations unifamiliales, mais le conseil peut imposer une condition qui exige qu'un plan de drainage soit soumis pour approbation par le directeur des travaux publics avant la délivrance d'un permis de construction pour l'habitation à logements multiples.*

## **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 that the Community of Three Rivers Council adopt By-law No. 60-B in order to rezone the properties bearing PIDs 70581020 and 70686258 from Rural Area to Residential, and the PID bearing 70686266 from Rural Area to Community Use subject to the following conditions / *Le personnel recommande que le Conseil de révision de la planification du Sud-Est recommande que le Conseil de Community of Three Rivers adopte l'arrêté n° 60-B afin de rezoner les propriétés portant les NID 70581020 et 70686258 de Rural à Résidentiel, et la propriété portant le NID 70686266 de Rurale à Usage communautaire, sous réserve des conditions suivantes :*

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

2) that prior to the issuance of a building/development permit, a site drainage plan for the 6-unit rowhouse proposed for Lot 21-2 on the Meadow View subdivision plan be approved by the Three Rivers Director of Public Works; and / *qu'avant la délivrance d'un permis de construction / d'aménagement, un plan de drainage du site pour la maison en rangée de 6 unités proposées pour le lot 21-2 figurant sur le plan de lotissement Meadow View soit approuvé par le directeur des travaux publics;*

3) that any future multi-unit dwellings shall be subject to conditional approval per the Village of Petitcodiac Rural Plan / *que toute habitation à unités multiples futures soit sous réserve d'une approbation conditionnelle selon le Plan rural du Village de Petitcodiac.*

**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.*

**BY-LAW # 60-B**

**A BY-LAW TO AMEND THE VILLAGE OF PETITCODIAC ZONING MAP  
WITHIN THE RURAL PLAN BY-LAW NO 60**

BE IT ENACTED by the Council of the Community of Three Rivers as follows:

The Village of Petitcodiac Rural Plan By-law, being By-law Number 60 enacted on August 29, 2018 and filed in the Westmorland County Registry Office as number 38461241 on October 5, 2018, is hereby amended as follows:

- 1) Schedule A, being the Village of Petitcodiac Zoning Map, is amended as shown on the map dated February 14, 2023, attached hereto as Schedule A-1B.

**ENACTED** this \_\_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_, A.D. 2023.

\_\_\_\_\_  
**MAYOR**  
Peter Saunders

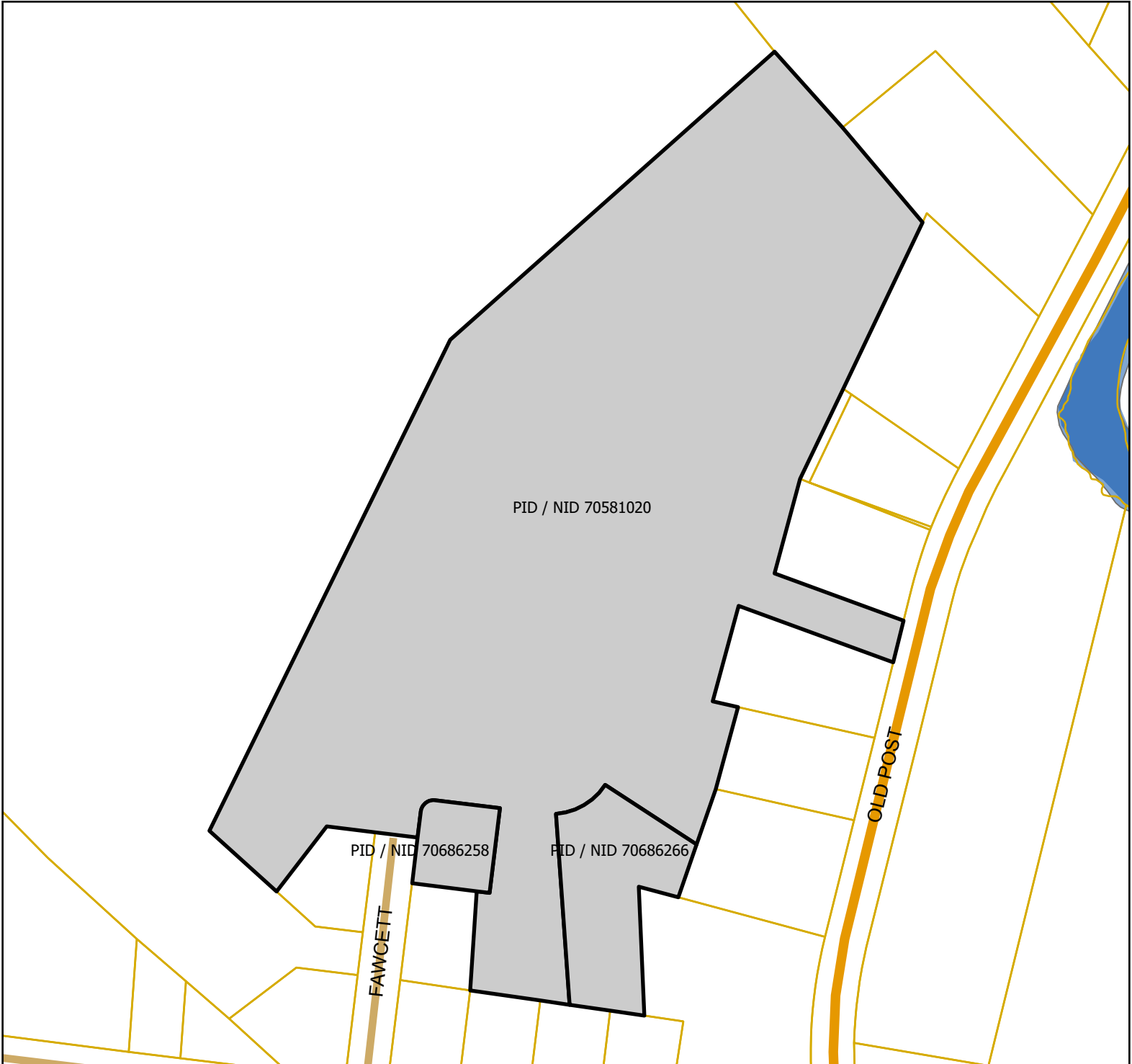
\_\_\_\_\_  
**VILLAGE CLERK**  
Janice Conley

First Reading \_\_\_\_\_


Second Reading \_\_\_\_\_

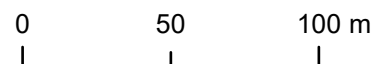
Third Reading \_\_\_\_\_

Schedule A-1B  
Village of Petitcodiac  
ZONING MAP  
Date: 2023-02-14



Legend

 Rezone PIDs 70581020 and 70686258 from RA (Rural Area) to R (Residential); and rezone PID 70686266 from RA (Rural Area) to CU (Community Use)

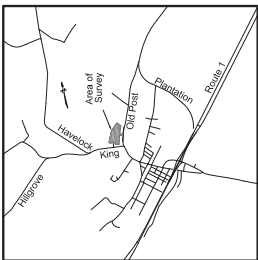


(PID/NID 70581020 & 70686258 & 70686266)

Petitcodiac

Date: 2023-02-14





- Key Plan**  
Scale = 1:50,000
- Legend**
- Standard survey marker set
  - SMF - Survey marker found
  - CALC - Calculated point
  - RIB - Round iron bar found
  - SQB - Square iron bar found
  - IP - Iron pipe found
  - libulated coordinate reference
- Lands dealt with by this plan  
5,000 wide Public Utility Easement  
Phase 1

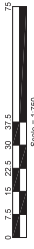
**Notes**

1. All computations performed and coordinates shown are based on the NE stereographic double projection and the NAD(83) datum as realized by the NGS CORS station.
2. All distances shown are in meters and are grid distances calculated using a combined scale factor.
3. All directions are NB grid azimuths established using GNSS.
4. Document and plan numbers referred to are those of the Province of New Brunswick.
5. Certification is not made as to legal title, being the domain of a lawyer, nor to the zoning & setback bylaws or regulations, being the domain of a development officer.
6. Certification is not made as to covenants set out in the documents and the location of any underground services.
7. Neighbour information and adjacent owner information was derived from SNB records.
8. As used herein, the word "Certify" shall mean an acknowledgment that the information, knowledge and belief and does not constitute a warranty or guarantee by the consultant.
9. Field survey was completed in Month, 2021.
10. Field survey was completed in Month, 2021.

**Purpose of Plan**

- To create 35 new residential lots.
- To extend Fawcett Avenue, a Public Street.
- To create a Future Street.
- To create Public Utility Easements.
- To create Land for Public Purposes.

Subdivision Plan  
**Meadow View**  
Subdivision  
Old Post Road  
Village of Petitcodiac  
Westmorland County, NB



**Title Data**  
Owner: D.M. N.B. Ltd.  
Order: 718704 N.B. Ltd.  
Document: 45585951  
Registered: 2020-10-19

**Public Utility Easements**  
Pursuant to Section 5 of "Designated Easements" Regulation 2021-83 and Section 86(7)(b) of the Community Planning Act the Public Utility pursuant to Section 88(6)(a) of the Community Planning Act.

**Public Streets**  
These streets vest in the Village of Petitcodiac pursuant to Section 88(6)(a) of the Community Planning Act.

**Future Streets**  
These Future Streets vest in the Village of Petitcodiac pursuant to Section 88(6)(b) of the Community Planning Act.

**Land for Public Purposes**  
These Lands for Public Purposes vest in the Village of Petitcodiac pursuant to Section 88(6)(c) of the Community Planning Act.

Signature of Owners

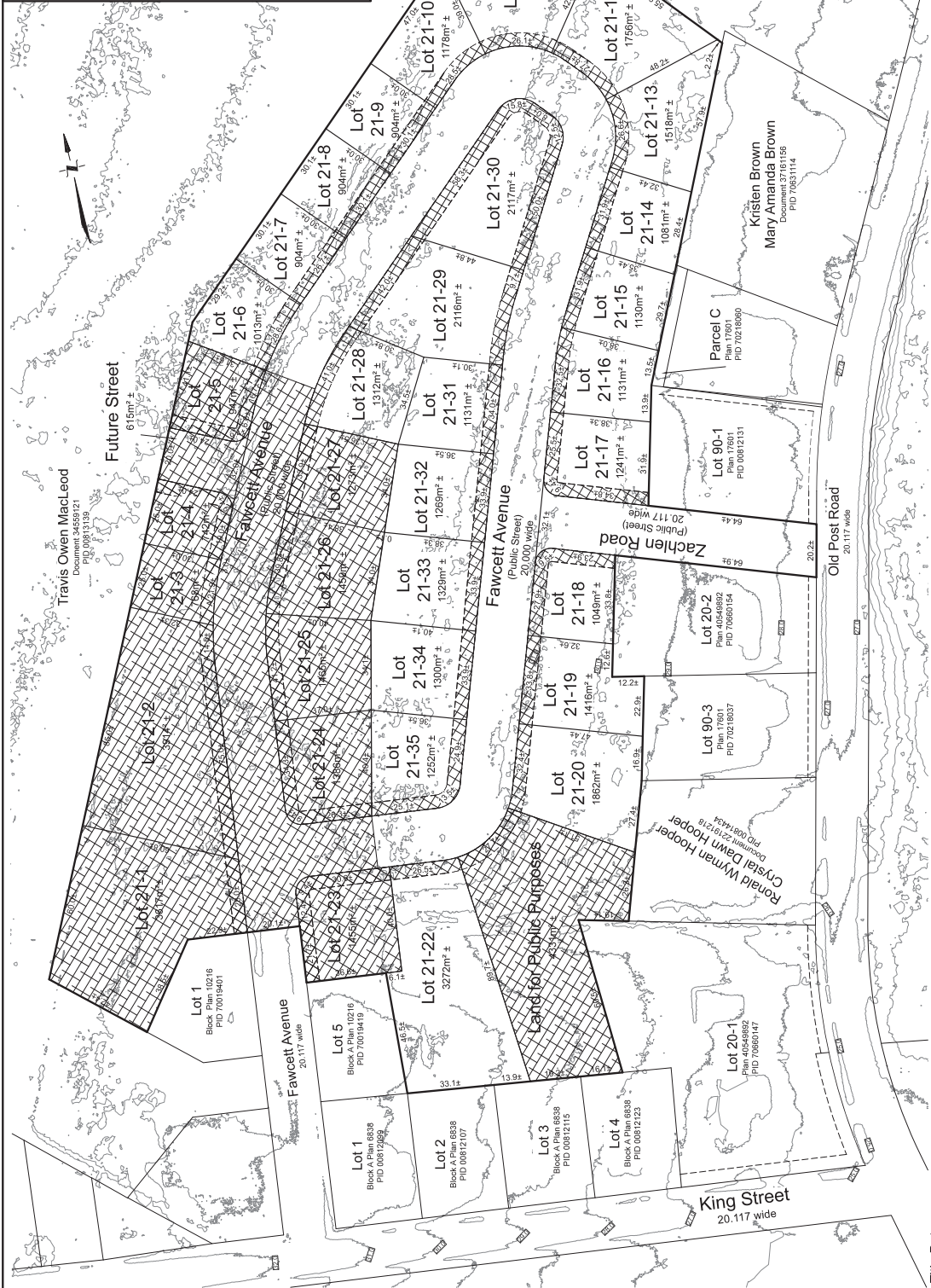
D.M. N.B. Ltd.



Certified Correct  
Dated: May 16, 2022  
GARRETT J. KEIRSTEAD, N.E.S. # 402

Dwg: 21578SDT

Approvals



718704 N.B. Ltd.





