

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

/

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Rezoning à la zone RM / Rezoning to the RM Zone

File Number/ Numéro du fichier : 23-0084

From / De :



Phil Robichaud
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par



Kirk Brewer
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

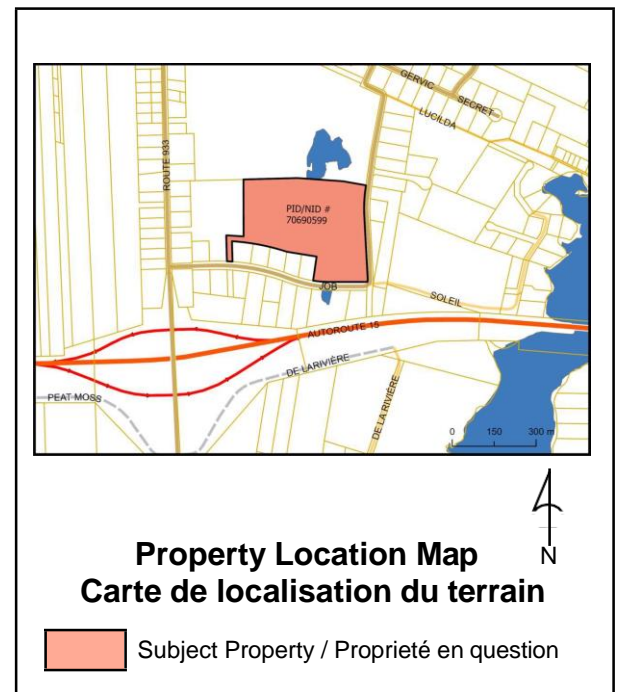
Andy Bourque

Landowner / Propriétaire :

Joel Leblanc

Proposal / Demande :

Demande de rezoning à la zone RM - Résidentielle à moyenne densité afin de permettre deux habitations multifamiliales de 8 unités chacun. / *Request for rezoning to the RM - Medium Density Residential zone to allow two multi-family dwellings of 8 units each.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70690599

Lot Size / Grandeur du lot: 2.11 ha

Location / Endroit :

Job Road, Communauté Rurale Beaubassin-Est

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

RR - Résidentielle rurale / Rural residential

Future Land Use / Usage futur :

NA

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

- Dans les environs, il y a des habitations unifamiliales, des terrains vacants et des carrières (pit) / *In the surroundings there are single-family dwellings, vacant lots and pits*
- zonage dans les environs sont les zones RR, DR et EIR. / *Zoning in the surrounding area are RR, DR and EIR zones.*

Municipal Servicing / Services municipaux:

Aucun / None.

Access-Egress / Accès-Sortie :

chemin Job Road

Policies / Politiques

La communauté a pour principe de préserver le caractère rural des zones résidentielles existantes. / *It is the community's policy to preserve the rural character of existing residential areas.*

La communauté a pour principe de permettre le développement résidentiel dans les secteurs dotés d'infrastructures adéquats pour les usages prévus. / *The community's policy is to allow residential development in areas with adequate infrastructure for the intended uses.*

Il est proposé que l'aménagement des bâtiments comprenant des logements pour plus de deux familles soit un usage permis, seulement, dans les régions situées près des installations et des constructions communautaires. / *It is proposed that the development of buildings containing dwellings for more than two families be a permitted use, only, in areas located near community facilities and constructions.*

Il est proposé que le développement le long d'une voie secondaire soit à basse densité. / *Development along a secondary road is proposed to be low density.*

Il est proposé que le développement résidentiel maintienne une certaine distance des usages créant certaines nuisances. / *It is proposed that the residential development maintain a certain distance from the uses creating certain nuisances.*

Il est proposé que le secteur résidentiel soit prépondérant dans les zones à proximité des centres communautaires et en intégration avec les zones déjà développées.

La communauté a pour principe de protéger ses sources d'alimentation en eau afin d'avoir une alimentation en eau en tout temps. / *It is proposed that the residential sector be predominant in areas near community centers and in integration with already developed areas.*

La communauté a pour principe de cibler les potentiels hydrologiques afin de créer des réserves de sources d'alimentation en eau. / *The community has a policy of targeting hydrological potentials in order to create reserves of water supply sources.*

Il est proposé de réserver et de protéger certains secteurs écologiquement sensibles ou ayant un potentiel élevé pour devenir une source d'eau publique. / *It is proposed to set aside and protect certain ecologically sensitive areas or areas with high potential to become a public water source*

Il est proposé de travailler en collaboration avec les organismes locaux afin d'accroître la connaissance du territoire à l'égard de la ressource hydrique et de mieux cibler les besoins des acteurs locaux. / *It is proposed to work in collaboration with local organizations in order to increase knowledge of the territory with regard to water resources and to better target the needs of local actors.*

Il est proposé d'encourager la création d'infrastructures communes en matière d'eau potable et d'eau usée. / *It is proposed to encourage the creation of common infrastructures for drinking water and waste water.*

Il est proposé de limiter les développements ayant une densité d'occupation plus élevée à proximité des sources d'alimentation d'eau que dans l'éventualité où ces développements utilisent des infrastructures communes qui engendreront que très peu de nuisances sur l'environnement. / *It is proposed to limit developments with a higher occupation density close to water supply sources only in the event that these developments use common infrastructures that will cause very little nuisance to the environment.*

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

Zone RM- Résidentielle à moyenne densité / MR Zone - Medium Density Residential

3.2(1) Les terrains, bâtiments ou constructions d'une zone RM ne peuvent servir qu'aux fins : / *3.2(1) Land, buildings or structures in an RM Zone may only be used for the purpose of:*

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

- i. une habitation multifamiliale, / *i. a multi-family dwelling,*
- ii. une habitation unifamiliale, (Arrêté No. 09-1EEE) / *ii. a single-family dwelling, (Order No. 09-1EEE)*
- iii. une habitation bi familiale, (Arrêté No. 09-1EEE) / *iii. a two-family dwelling, (Order No. 09-1EEE)*

b) 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. / *b) one or more buildings, constructions or uses accessory to the main use of the land, building or construction, if this article allows this main use.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

- Le ministère de l'Environnement et Gouvernements (MEGL) locaux a été consulté. / *The Department of Environment and Local Government (DELG) was consulted.*
- Le personnel de la ville a été consulté. / *Town staff have been consulted.*
- Le chef pompier a été consulté. / *The fire chief has been consulted.*

Discussion

La Commission a reçu une demande pour diviser une propriété sur le chemin Job et changer le zonage de deux de ses lots afin de pouvoir construire deux habitations multifamiliales. Les habitations multifamiliales ont 8 unités chacun (pour un total de 16 unités). L'habitation est de style « townhouse » et est côte à côte avec un étage et demi. Il y a trois chambres à coucher et deux salles de bain par unités. / *The Commission received a request to divide a property on Job Road and rezone two of its lots in order to build two multi-family dwellings. The multi-family dwellings have 8 units each (for a total of 16 units). The dwelling is townhouse style and is side by side with one and a half floors. There are three bedrooms and two bathrooms per unit.*

À noter que la propriété est dans le processus d'être divisé. Sur le plan de lotissement ci-joint en annexe, seulement les lots 23-4 et 23-5 sont comprises dans la demande. / *Note that the property is in the process of being divided. On the attached subdivision plan, only lots 23-4 and 23-5 are included in the request.*

Le zonage actuel de la propriété, Résidentielle rurale (RR), permet seulement un maximum de deux unités par propriété, alors le projet n'est pas permis sur ses propriétés. Les demandeurs ont fait une demande pour changer le zonage de ses propriétés de la zone RR à la zone Résidentielle à moyenne densité (RM). / *The property's current zoning, Rural Residential (RR), only allows a maximum of two units per property, so the project is not permitted on the properties. The applicant applied to change the zoning of their properties from the RR zone to the Medium Density Residential (RM) zone.*

Sur le chemin Job, on y trouve principalement des habitations unifamiliales, mais il y a également deux sites d'extractions des ressources (pit) et quelques usages commerciaux. Les propriétés où est proposé le rezonage sont complètement boisées et éloignées des habitations unifamiliales existantes. Seulement

une propriété avec une habitation est collée sur la propriété (à l'ouest), mais une zone tampon naturelle avec un étang existe et créera une séparation. / *On Job Road, there are mainly single-family dwellings, but there are also two resource extraction sites (pit) and some commercial uses. The properties where rezoning is proposed are completely wooded and further away from existing single-family dwellings. Only one property with a dwelling is glued on the property (to the west), but a natural buffer zone with a pond exists and will create a separation.*

Le chemin Job est un endroit résidentiel stratégique où il se trouve relativement proche (~1,3 km) du nœud communautaire de Grand-Barachois. Ce nœud communautaires comprend déjà une station de services, une épicerie, des centres communautaires, une école et d'autres services qui fournis des services essentiels aux citoyens de la municipalité. / *Job Road is a strategic residential location where it is relatively close (~1.3 km) to the community node of Grand-Barachois. This community node already includes a service station, a grocery store, community centers, a school and other services that provide essential services to the citizens of the municipality.*

Les principes du Plan rural encouragent l'ensemble résidentiel près des centres communautaires afin de tirer avantage des services que la communauté fournit. Le plan encourage également préserver le caractère rural des zones résidentielles existantes. Le style des habitations proposées (maisons en rangées à un étage et demi) ne s'écarte pas beaucoup de l'environnement bâti existant. / *The policies of the Rural Plan encourage residential development near community centers in order to take advantage of the services the community provides. The plan also encourages preserving the rural character of existing residential areas. The style of the proposed dwellings (one-and-a-half-storey townhouses) does not deviate significantly from the existing built environment.*

Les lots où sont proposés les bâtiments sont plus larges et grands qu'un lot typique dans le rural. Ils ont une dimension minimum de 68 mètres et au-dessus de 8000 m² qui dépasse les normes de lot rural pour des habitations multifamiliales à plus de 4 unités. Des tests de visibilité ont été préparés et confirment que la visibilité des accès est suffisante selon la norme du ministère de Transport et Infrastructure. / *The lots where the buildings are proposed are wider and larger than a typical rural lot. They have a minimum dimension of 68 meters and above 8000 m² which exceeds rural lot standards for multi-family dwellings with more than 4 units. Visibility tests have been prepared and confirm that the visibility of the accesses is sufficient according to the standard of the Department of Transportation and Infrastructure.*

Environnement / Environment :

Une délimitation des terres humides a été effectuée en 2022 et a trouvé un petit étang artificiel qui était créé par le propriétaire en extrayant du sable dans le passé. Ce petit étang se trouve en dessous où les bâtiments sont proposés. Le ministère de l'Environnement et Gouvernements locaux (MEGL) a délivré un permis pour permettre au développeur de remplir ce petit étang (permis 68370'23 du MEGL). À noter qu'il y a un autre étang au sud-ouest de la propriété qui ne sera pas touché. Le développeur respectera également une distance de plus de 30 mètres. / *A wetland delineation was done in 2022 and found a small man-made pond that was created by the owner by quarrying sand in the past. This small pond is underneath where the buildings are proposed. The Department of Environment and Local Government (DELG) has issued a permit to allow the developer to fill this small pond (DELG Permit 68370'23). Note that there is another pond to the southwest of the property that will not be affected. The developer will also respect a distance of more than 30 meters.*

Les principes du plan mentionnent aussi de protéger la source d'approvisionnement de l'eau. Le projet a été envoyé au MEGL avec des données sur la consommation de l'eau. Les plans préparés par le développeur démontre 4 bâtiments de 8 unités avec un total de 32 unités. Ceci était parti de leurs plans futurs potentiels. Par contre, la demande de rezonage était juste pour deux bâtiments avec un total de 16 unités. / *The policies of the plan also mention protecting the source of the water supply. The project was sent to DELG with water consumption data. The plans prepared by the developer showed 4 buildings of 8 units with a total of 32 units. This was part of their potential future plans. However, the rezoning request was just for two buildings with a total of 16 units.*

Le MEGL considère tous les bâtiments appartenus par le même propriétaire comme un projet et les quatre bâtiments ont été considérés. Alors, quand l'analyse sur la consommation de l'eau a été effectuée, le seuil pour déclencher une étude d'impact sur l'environnement (50 m³/jour) a été dépassé. Le ministère de l'Environnement a conclu qu'une étude d'impact sur l'environnement est nécessaire. / *DELG considers all buildings owned by the same owner as a project and all four buildings were considered. So, when the water consumption analysis was carried out, the threshold for triggering an environmental impact study (50 m³/day) was exceeded. The DELG has concluded that an environmental impact study is necessary.*

Phases future / Futur phases

Le personnel a eu des discussions avec le demandeur par rapport au développement du reste de la propriété. Il a été recommandé par le personnel de faire un plan maître afin de bien encadrer la demande au complet et les phases futures. Les propriétaires voulaient procéder avec deux bâtiments cette année, alors c'est pour cette raison que la demande de zonage comprend seulement une section de la propriété et deux bâtiments. Il y a aussi eu des conversations par rapport à la revitalisation et le changement d'usage du site d'extraction au nord. Bien que rien n'ait été déterminé et qu'aucune demande n'ait été reçue, le demandeur considère de futures phases résidentielles. / *Staff have had discussions with the applicant regarding the development of the remainder of the property. It was recommended by the staff to make a master plan in order to properly frame the entire request and the future phases. The owners wanted to proceed with two buildings this year, so the zoning application only includes one section of the property and two buildings. There have also been conversations about the revitalization and change of use of the extraction site to the north. Although nothing has been determined and no applications have been received, the applicant is considering future residential phases.*

Si le propriétaire veut procéder avec d'autres bâtiments (autres que les deux encadrés dans cette demande), une autre demande de zonage sera nécessaire. / *Si le propriétaire veut procéder avec d'autres bâtiments (autres que les deux encadrés dans cette demande), une autre demande de zonage sera nécessaire*

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

Le personnel recommande respectueusement que le comité de révision et d'ajustement de l'urbanisme du Sud-est recommande au conseil de Cap-Acadie que la demande de : / *Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee recommend to the Cap-Acadie council that the request to:*

Adopter l'arrêté 09-1JJJ qui a but de rezoner à la zone RM – Résidentielle à moyenne densité afin de permettre deux bâtiment multifamiliale à 8 unités sujets aux conditions suivantes :

a) Qu'avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement, une confirmation soit soumise par le ministère de l'Environnement et de gouvernements locaux 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; / *That prior to the issuance of a building and/or development permit, a confirmation be submitted by the Department of Environment that no environmental impact study is required for the project. However, if an environmental impact study is required, a copy of the certificate of determination must be submitted to the Southeast Regional Service Commission prior to the issuance of a building and/or development permit;*

b) Qu'avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement, une confirmation soit reçue du chef des pompiers local que l'accès est suffisant pour les services d'urgence; / *That prior to the issuance of a building and / or development permit, confirmation is received from the local fire chief that access is sufficient for emergency services;*

c) Que l'aménagement soit en conformité générale avec le plan de localisation, les élévations et les dessins dans l'annexe A. / *That the development be in general conformity with the site plan, elevations and drawings in the schedule.*

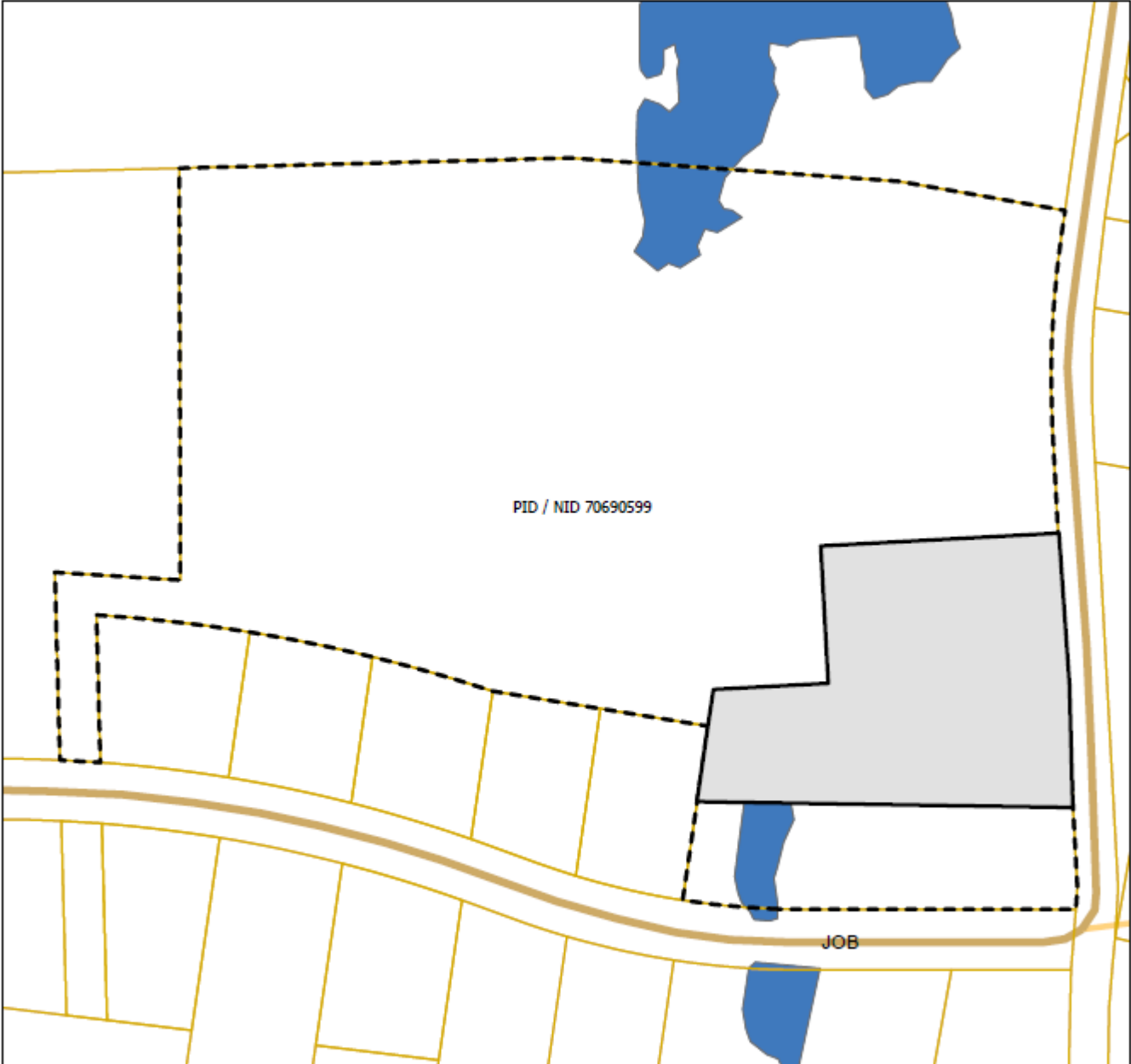
Location map / Carte d'emplacement

chemin Job Road (PID/NID 70690599)
 Town of/Ville de Cap Acadie
 Date: 2023-03-08





Rezoning request / Demande de rezonage

Schedule 09-1JJJ
 Town of/Ville de Cap Acadie
ZONING MAP / CARTE DE ZONAGE
 Date: 2023-03-08



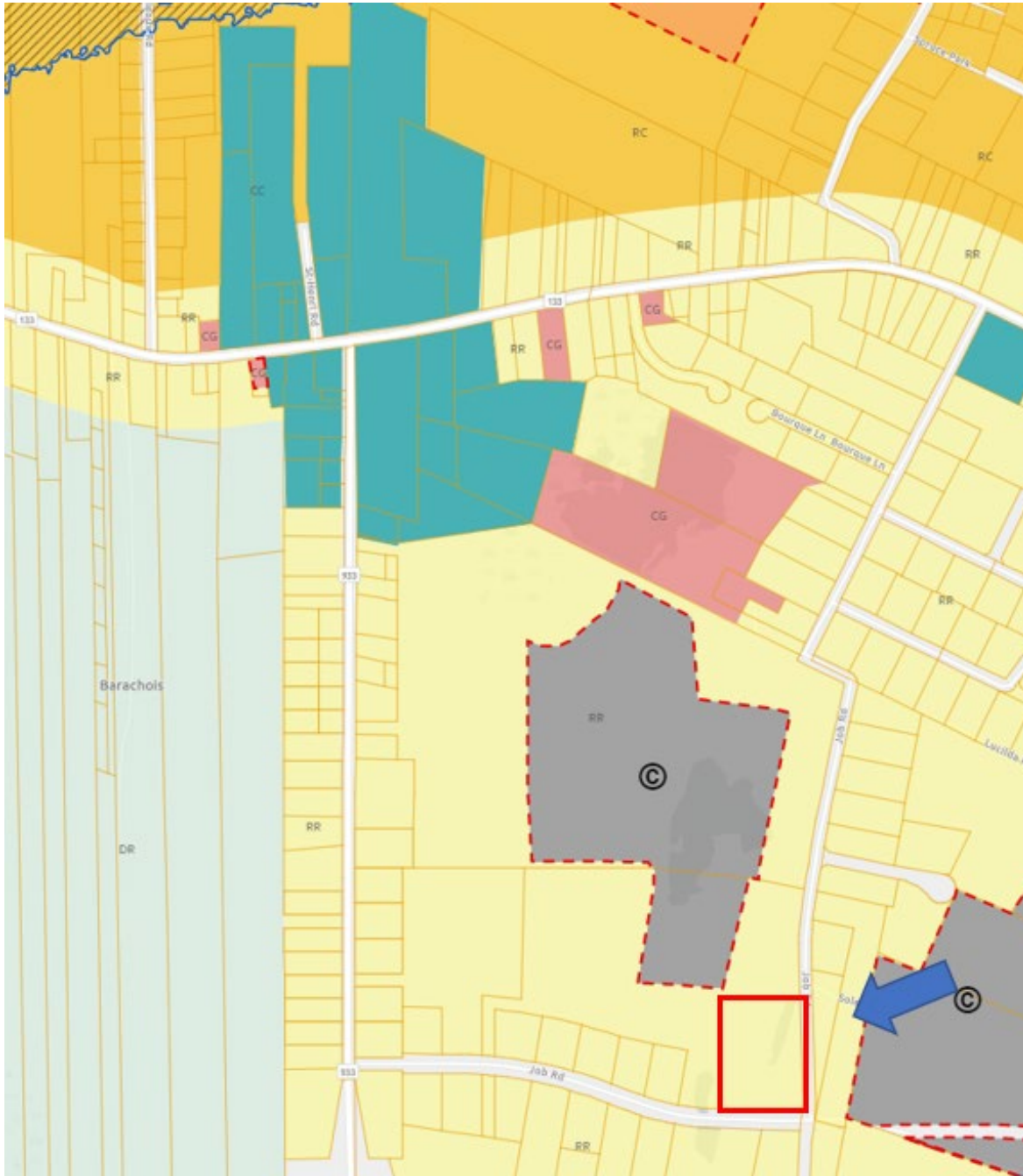
Legend

 Rezoning from the RR - Rural Residential Zone to the MR - Medium Density Residential Zone to allow two multi unit dwellings
 Rezoning de la zone RR - Résidentielle rurale à la zone RM - Résidentielle à moyenne densité afin de permettre deux habitations multifamiliales

N 

0 50 100 m

Zoning map / Carte de zonage



Legend; Légende

Sea-Level Rise Zone; Elevation du niveau de la mer



Parcels; Parcelles (GeoNB)



Zoning; Zonage

- Coastal Residential (CR); Résidentielle côtière (RC)
- Rural Residential (RR); Résidentielle rurale (RR)
- Community Centre (CC); Centre communautaire (CC)
- General Commercial (GC); Commerce général (CG)
- Environment Conservation (E); Préservation de l'environnement (E)
- Integrated Development (ID); Aménagement intégré (AI)
- Industrial (I); Industrie (I)
- Port (P); Portuaire (P)
- Intensive Resource Development (IRD); Exploitation intensive des ressources (EIR)
- Resource Development (RD); Développement des ressources (DR)
- Medium Density Residential (MR); Résidentielle à moyenne densité (RM)

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

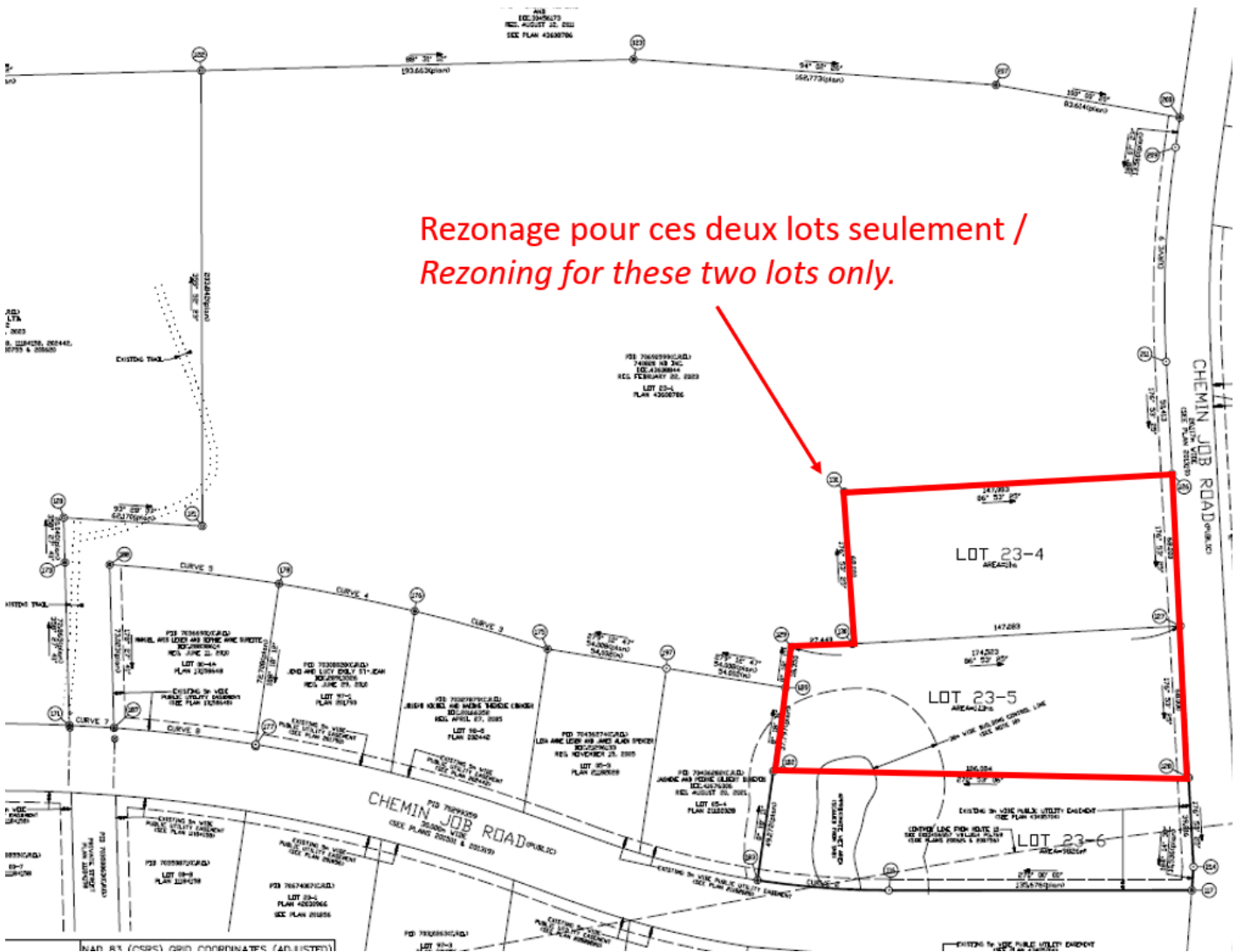
Tantramar Office

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

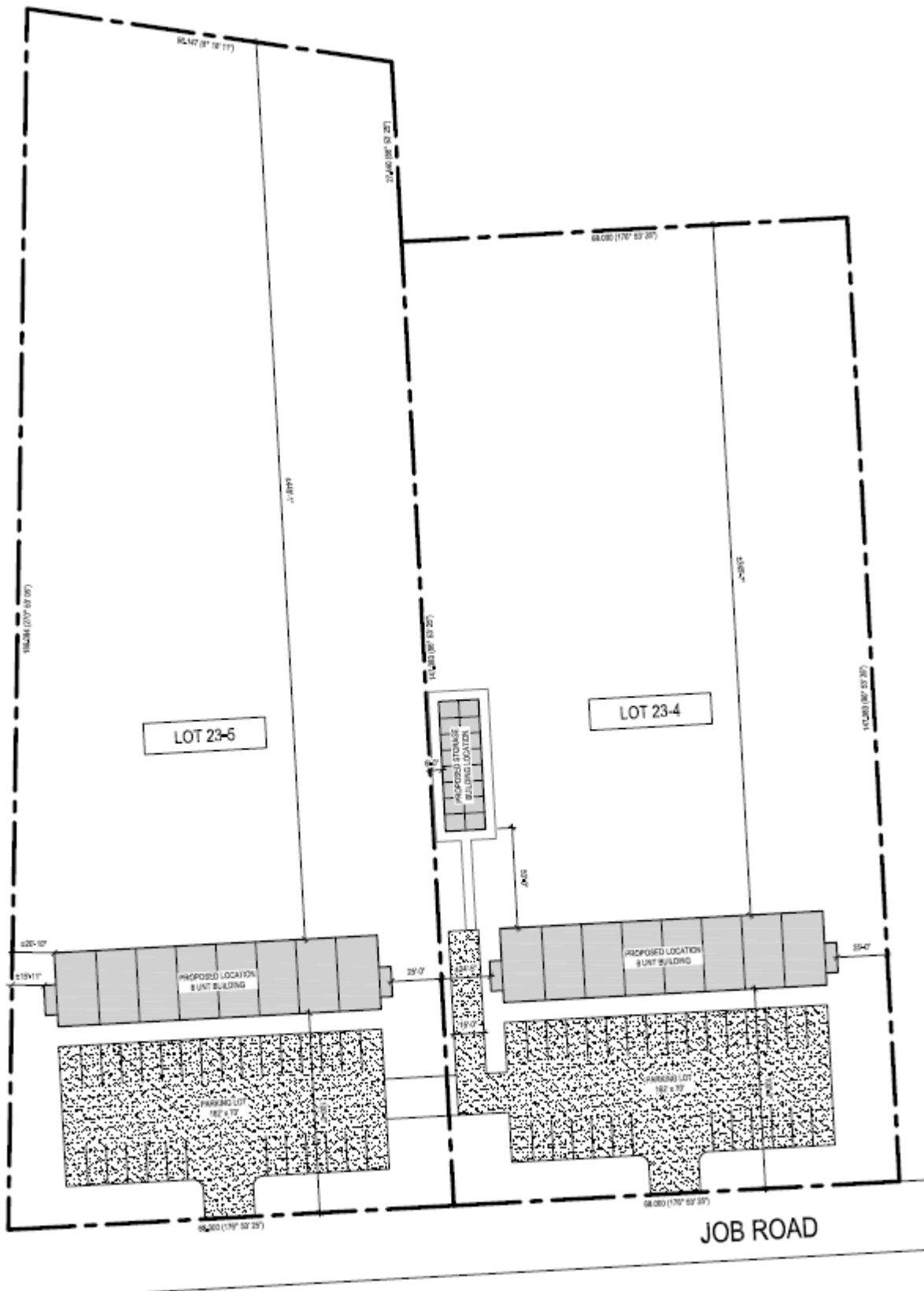
Riverview Office

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

Subdivision Plan / Plan de lotissement



Site Plan / Plan de localisation



3D renderings / Plan 3D



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

Floor plan / Plan



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

Étang / Pond



ARRÊTÉ 09-1JJJ

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 une portion de la propriété située sur le chemin Job et portant le NID 70690599 de la zone RR – Résidentielle rurale à la zone RM – Résidentielle à moyenne densité afin de permettre deux bâtiments multifamiliale de 8 unités.

PREMIÈRE LECTURE PAR TITRE :

Date

DEUXIÈME LECTURE PAR TITRE :

Date

LECTURE INTÉGRALE :

Date

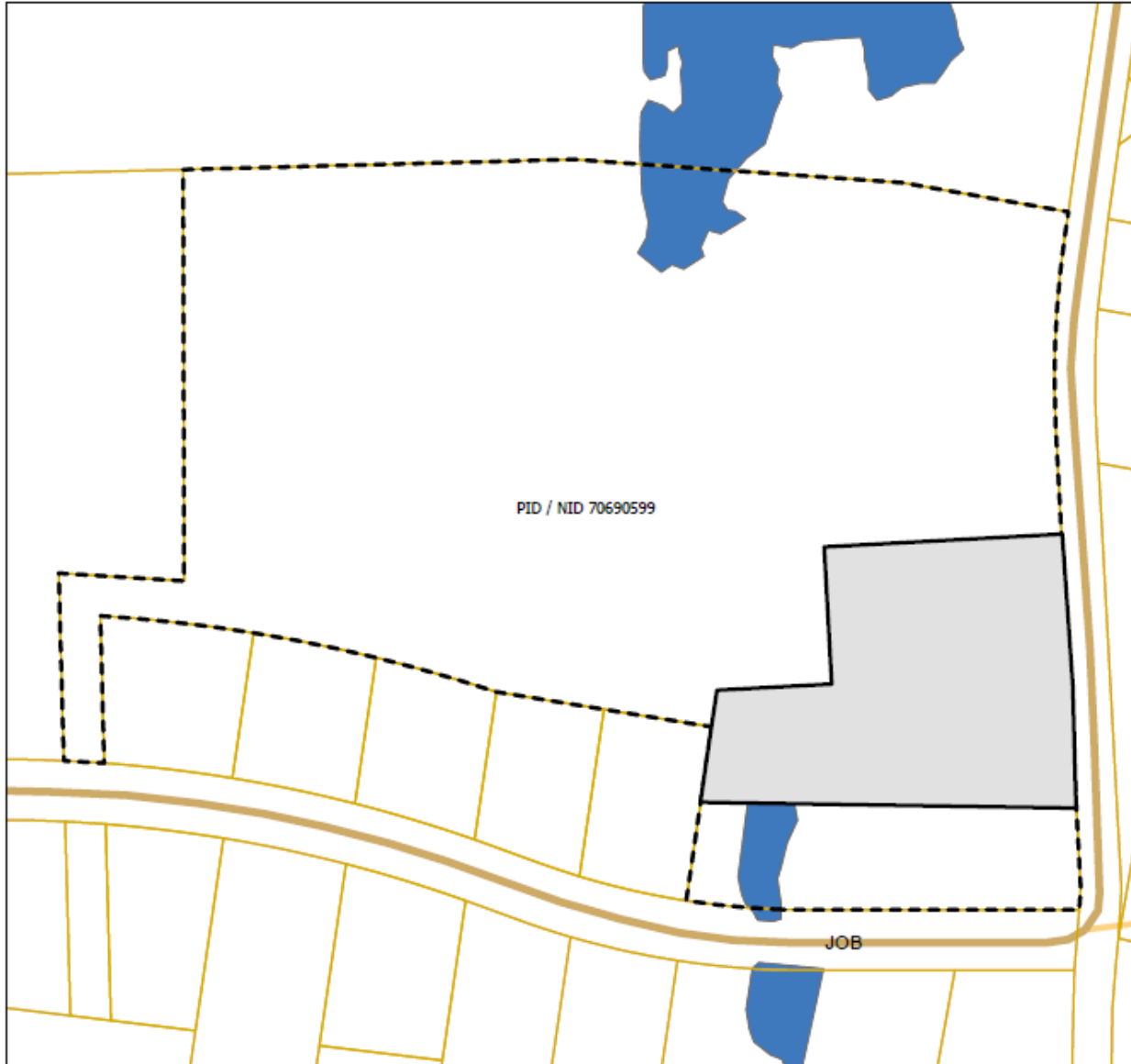
TROISIÈME LECTURE PAR TITRE ET ADOPTION :

Date


M. Serger Leger, Maire

M. Stéphane Dallaire, Directeur général/Greffier

Schedule 09-1JJJ
Town of/Ville de Cap Acadie
ZONING MAP / CARTE DE ZONAGE
Date: 2023-03-08



Legend

-  Rezoning from the RR - Rural Residential Zone to the MR - Medium Density Residential Zone to allow two multi unit dwellings
- Rezoning de la zone RR - Résidentielle rurale à la zone RM - Résidentielle à moyenne densité afin de permettre deux habitations multifamiliales



0 50 100 m

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

CONSIDÉRANT QUE Andy Bourque et Joel Leblanc ont fait une demande pour rezoner une de la propriété située sur le chemin Job et portant le NID 70690599 de la zone RR – Résidentielle rurale à la zone RM – Résidentielle à moyenne densité afin de permettre deux bâtiments multifamiliale de 8 unités

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

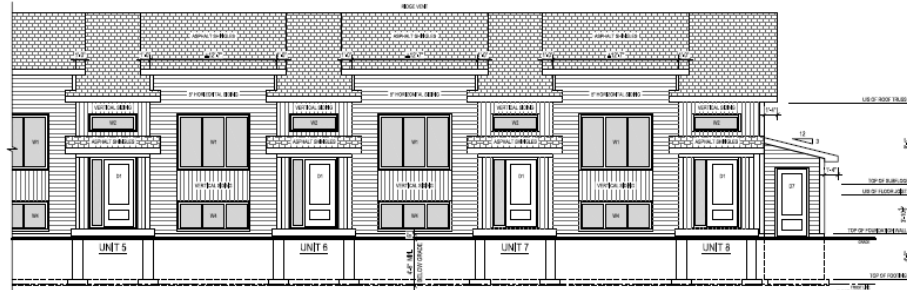
IL EST RÉSOLU QUE :

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'avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement, une confirmation soit soumise par le ministère de l'Environnement et de gouvernements locaux 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;
 - b) Qu'avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement, une confirmation soit reçue du chef des pompiers local que l'accès est suffisant pour les services d'urgence;
 - c) Que l'aménagement soit en conformité générale avec le plan de localisation, les élévations et les dessins dans l'annexe A.
2. Sous réserve de l'Article 1 de la présente résolution, les dispositions prévues à la zone RM – Résidentielle à moyenne densité du plan rural de la Communauté rurale de Beaubassin-est s'appliquent *mutatis mutandis*.

M. Serger Leger, Maire

M. Stéphane Dallaire, Directeur général/Greffier

Annexe A (suite)



FRONT ELEVATION

