

**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 :** Conditional Use / Usages Conditionnel

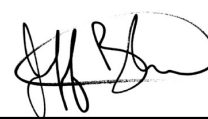
**File number / Numéro du fichier** 23-0138

**From / De :**



Phil Robichaud  
Planner / Urbaniste

**Reviewed by / Révisé par :**



Jeff Boudreau  
Development Officer / Agent  
d'aménagement

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requéant :**

Kevin Caissie

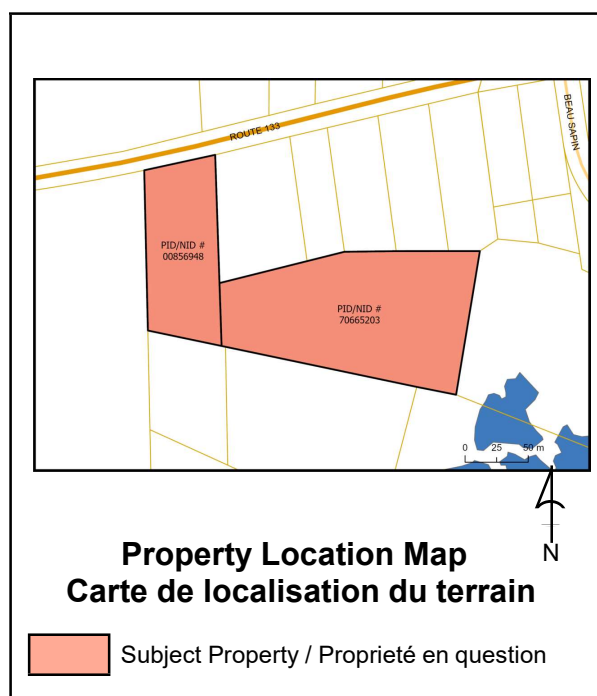
**Landowner / Propriétaire :**

Kevin Caissie

**Proposal / Demande :**

The applicant is looking to build a multi unit residential (12 Unit) subject to terms and conditions. /

*Le réquérant veut construire un bâtiment multi résidentiel de 12 unités sujet à modalités et conditions*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 00856948

**Lot Size / Grandeur du lot:** 3 acres

**Location / Endroit :**

Route 133, Communaute Rurale Beaubassin-Est

**Current Use / Usage présent :**

VACANT

**Zoning / Zonage :**

CC Centre Communautaire / CC Community Center

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

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

CC Zone with commercial buildings, church and school

*Zone CC avec des bâtiments commerciaux, une église et une école.*

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

N/A

**Access-Egress / Accès/Sortie :**

## **Policies / Politiques**

### **A) Residential Uses / Usages résidentiels**

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

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 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.*

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

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

It is proposed that the residential sector be predominant in areas near community centers and in integration with already developed areas / *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*

### **I) Protection of Water Supplies / Protection des sources d'alimentation en eau**

It is the policy of the community to protect its water supplies in order to have an adequate supply of water at all times. / *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 developments with a higher population density be restricted near water supplies if these developments use common infrastructures that generate very few environmental hazards. / *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.*

*Please note that the rural plan has been adopted in french only the english version is for reference only./ S'il vous plait, prendre note du fait que le plan rural a été légalement adopté en français seulement et que la version anglaise ne peut servir que de référence.*

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

### **CC Zone – Community Centre / Zone CC - Centre communautaire**

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 or more of the following main uses: / *(a) d'un ou plusieurs des usages principaux suivants :*

(xvi) a multiple family dwelling / *xvi. Une habitation multifamiliale sous approbation de la Commission en vertu de l'alinéa 34(4)c) de la Loi,*

*Please note that the rural plan has been adopted in french only the english version is for reference only./ S'il vous plait, prendre note du fait que le plan rural a été légalement adopté en français seulement et que la version anglaise ne peut servir que de référence.*

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

Staff of the Town was consulted related to this development. / *Le personnel de la Ville a été consulté concernant à ce développement.*

The Department of Environment was consulted related to this development / *Le ministère de l'Environnement a été consulté au sujet de ce développement*

The local fire chief was consulted related to this development. / *Le chef des pompiers locaux a été consulté au sujet de ce développement.*

## **Discussion**

On Feb 22, 2023 Caissie Kevin made an application to build a 12 unit Multi unit residential building on PID 00856948 which is located in the Community Center Zone. / *Le 22 février 2023, Caissie Kevin a fait une demande pour construire un bâtiment multi résidentiel de 12 unités sur le terrain portant le NID 00856948, situé dans la zone Centre Communautaire.*

The Community Center zone permits multi-unit dwellings subject to terms and conditions. Terms and conditions shall be limited to those considered necessary by the advisory committee or regional service commission to protect properties within the zone or in abutting zones and the health, safety, and welfare of the general public. / *La zone Centre Communautaire permet les bâtiments multi- résidentiels sujet à modalités et conditions. Les modalités et conditions imposées doivent se limiter à celles que le comité consultatif ou la commission de services régionaux juge nécessaires pour protéger soit les biens situés dans la zone ou dans des zones attenantes, soit la santé ; la sécurité et le bien-être du grand public.*

This property is approximately 3 acres in size with no other dwellings nearby. In the surrounding area, there is a credit union, a primary school, and a church. All setbacks are respecting the minimum setbacks already prescribed in the zoning by-law. Staff feels there is no need to add screening as a condition to this development. / *Cette propriété est d'environ 3 acres sans aucune autre habitation à proximité. Dans les environs, il y a une caisse populaire, une école primaire et une église. Toutes les marges respectent les marges minimales déjà prescrites dans le règlement de zonage.*

Part of the building is proposed on property bearing PID 70665203, which as parcel attached to another property that is not in the scope of this request. Before construction, a subdivision plan will need to be registered. / *Une partie du bâtiment est proposée sur une propriété portant le NID 70665203, qui est une parcelle attachée à une autre propriété qui n'est pas dans le cadre de par cette demande. Avant la construction, un plan de lotissement devra être enregistré.*

When considering the impacts on the health, safety, and welfare of the general public. (Which includes the residents of the proposed building) the rural plan states that infrastructure must be adequate for the intended use. This property will be serviced by a private well and septic system and given the number of units proposed. All environmental approvals must be received before allowing the proponent to proceed with construction. / *Lors de l'examen des impacts sur la santé, la sécurité et le bien-être du grand public. (Ce qui inclut les résidents du bâtiment proposé) le plan rural stipule que l'infrastructure doit être adéquate pour l'utilisation prévue. Cette propriété sera desservie par un puits privé et une fosse septique et compte tenu du nombre d'unités proposées. Toutes les approbations environnementales doivent être reçues avant de permettre au promoteur de procéder à la construction.*

This property is located in a strategic area for Cap-Acadie being close to existing services, such as the school, church, community centers, and retail uses. The policies and proposal of the Rural Plan are to encourage density in these nodes. Overall, this development does fit within the vision of the Rural Plan, but conditions the following conditions are proposed to minimize the potential impact of this higher-density development on an unserved lot: / *Cette propriété est située dans un secteur stratégique pour Cap-Acadie étant à proximité des services existants, tels que l'école, l'église, les centres communautaires et les établissements à vente de détail. Les principes et la proposition du plan rural visent à encourager la densité dans ces nœuds. Dans l'ensemble, ce développement s'inscrit dans la vision du plan rural, mais les conditions suivantes sont proposées pour minimiser l'impact potentiel de ce développement à plus forte densité sur un lot non desservi*

## **Public Notice / Avis public**

Notice was sent to property owners within 60 m of the subject property. / *Un avis a été envoyé aux propriétaires des lots dans un rayon de 60 m de la propriété en question.*

## **Legal Authority / Autorité légale**

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; /

*53(2) 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 :*

(g) designate specific uses of land, buildings or structures, otherwise permitted in a zone, as being subject to any special conditions or standards as may be stated in the by-law, /

*g) subordonner certains usages spécifiques de terrains, de bâtiments ou de constructions, normalement permis dans une zone, à l'observation des conditions ou des normes particulières que l'arrêté établit;*

53(4) Terms and conditions imposed under paragraph (3)(c) shall be limited to those considered necessary by the advisory committee or regional service commission to protect (a) properties within the zone or in abutting zones, or (b) the health, safety and welfare of the general public. /

*53(4) Les modalités et les conditions imposées en vertu de l'alinéa (3)c) se limitent à celles que le comité consultatif ou la commission de services régionaux juge nécessaires pour protéger : a) soit les biens situés dans la zone ou dans des zones y attenantes ; b) soit la santé, la sécurité et le bien-être du grand public.*

## **Recommendation / Recommandation**

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

1. That a drainage plan prepared by a certified New-Brunswick engineer be submitted and receive endorsement from the Town before a building permit and/or development permit is issued; / *Qu'un plan de drainage préparé par un ingénieur certifié dans la province du Nouveau-Brunswick soit soumis au à la Ville et approuvé par ce dernier avant la délivrance d'un permis de construction et/ou d'aménagement;*

2. The prior to the issuance of a building and/or development permit, confirmation be submitted by the Minister of the Environment that no environmental impact study is required for the project. However, if an Environmental Impact Assessment is required, a copy of the Certificate of Determination must be provided to the Southeast Regional Service Commission prior to the issuance of a building and/or development permit; / *Qu'avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement, une confirmation soit soumise par le ministère de l'Environnement qu'aucune étude d'impact sur l'environnement ne soit requis pour le projet. Toutefois, si une étude d'impact sur l'environnement est requise, une copie du certificat de détermination doit être fournie à la Commission de services régionaux Sud-Est avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement;*

3. That the development receives approval from the Fire chief prior to the issuance of a building and/or development permit. / *3. Que l'aménagement reçoive l'approbation du chef des pompiers avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement;*

4. That a subvisison transferring a portion of PID 70665203 to PID 00856948 shall be registered prior to the issuance of a building and/or development permit. / *Qu'une lotissement transférant une partie du NID 70665203 au NID 00856948 soit enregistrée avant l'émission d'un permis de construction et/ou*

*d'aménagement;*

*5. That the development be in general conformity with the site plan, elevations and drawings provided. / Que l'aménagement soit en conformité générale avec le plan de localisation, les élévations et les dessins fournis.*

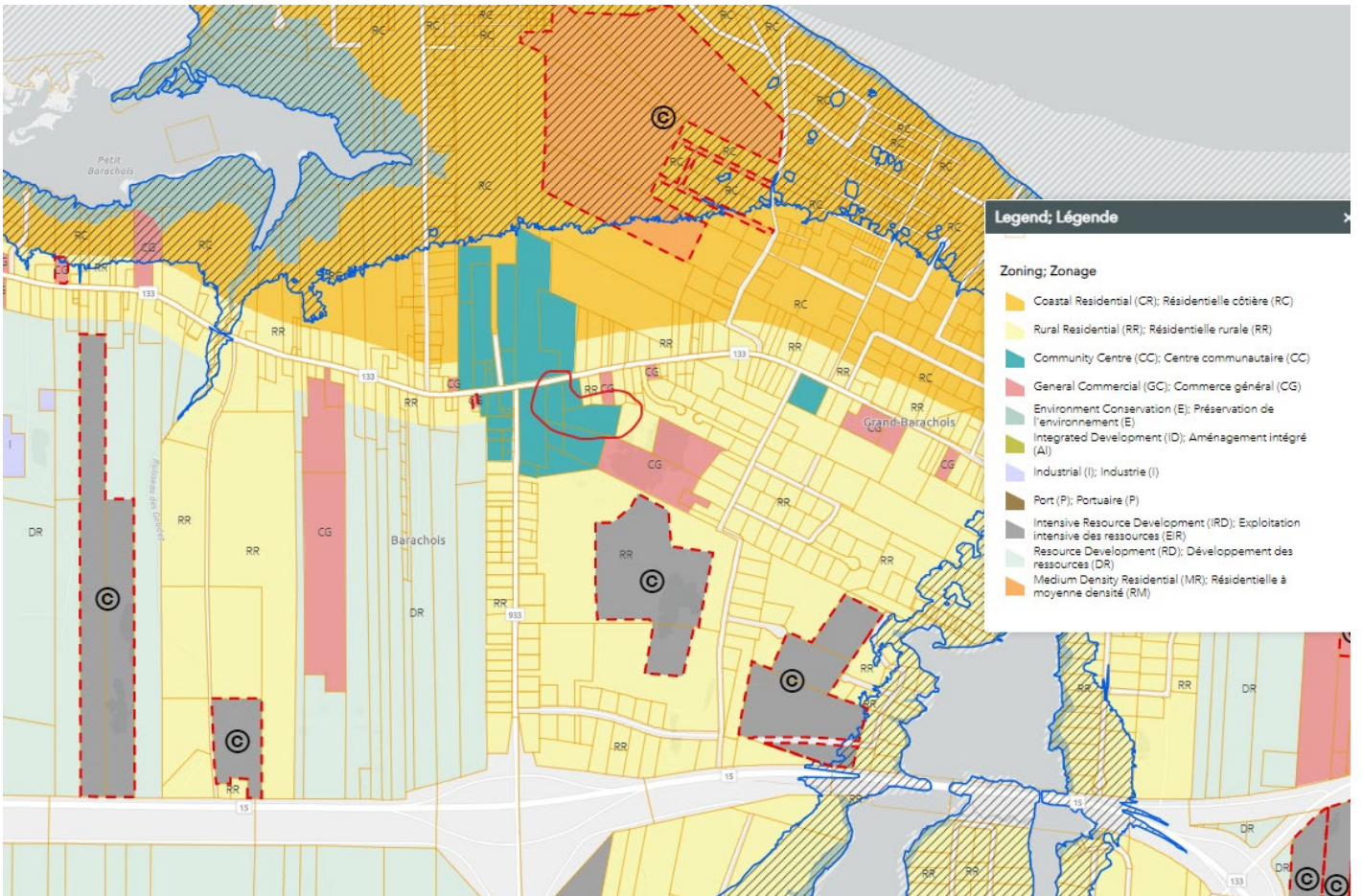
**Note:** This report was written in\_ and translated to a bilingual document. Where a conflict exists between the two languages, the language the report was written shall prevail. / **Note:** *ce rapport a été rédigé en et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues, la langue dans laquelle le rapport a été rédigé a préséance.*

Route 133 (PID/NID 00856948 & 70665203)

Town of/Ville de Cap-Acadie

Date: 2023-02-27





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

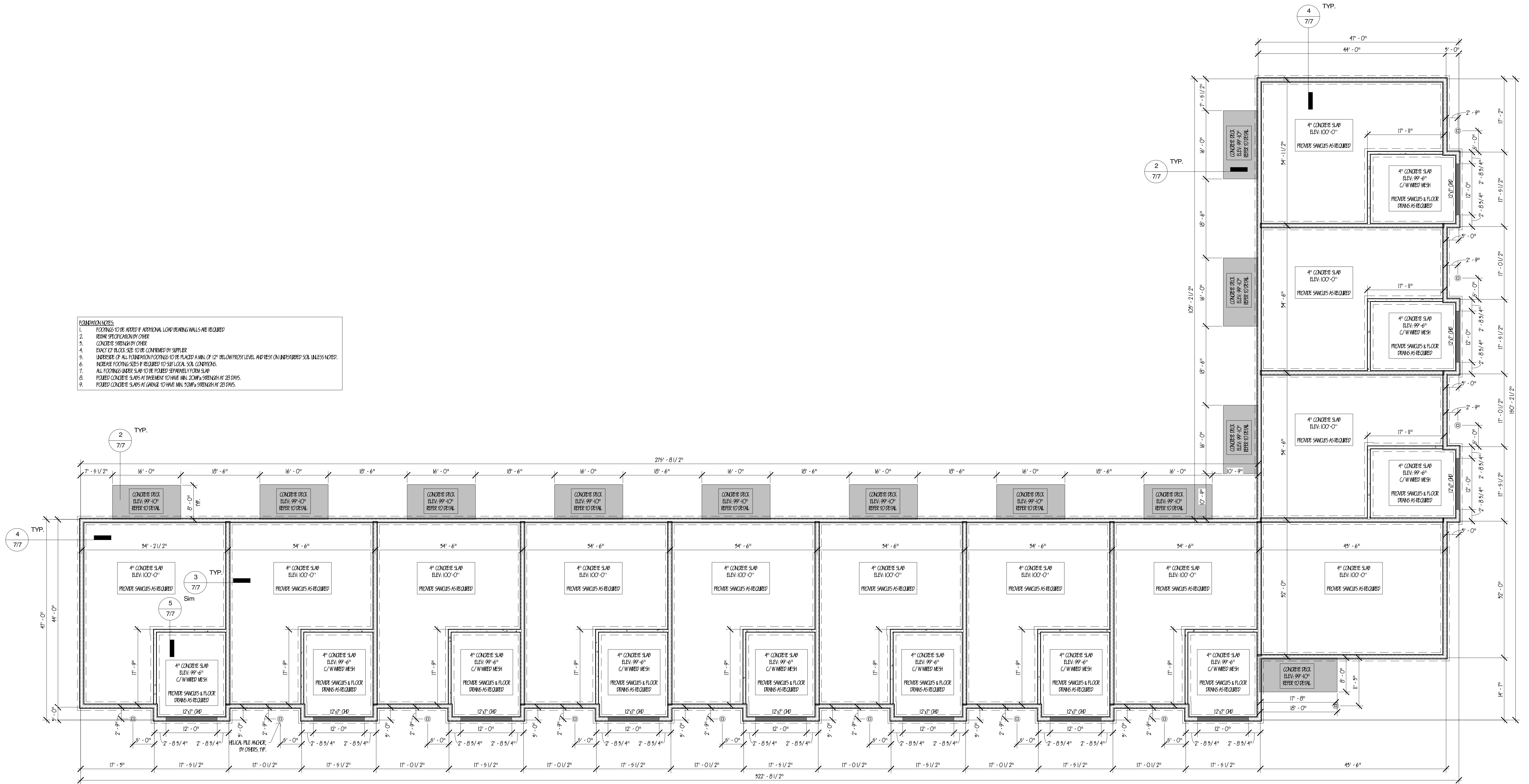
**Beaubassin Office**  
 815A rue Bombardier Street  
 Route 15, Exit/sortie 37  
 Shediac, NB E4P 1H9  
 Tel/tél : 506-533-3637

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

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



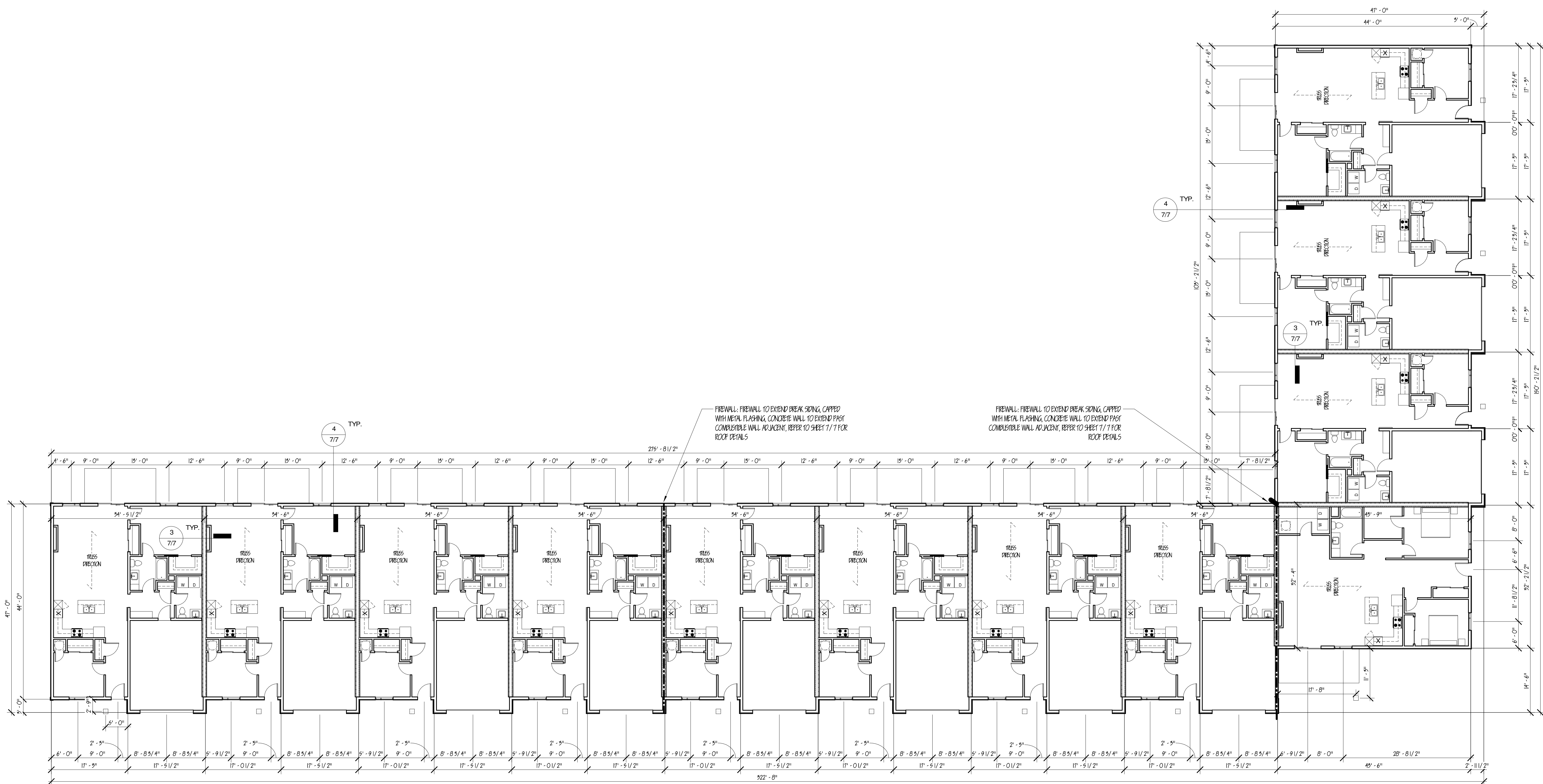
- FOUNDATION NOTES:**
1. FOOTINGS TO BE ADDED IF ADDITIONAL LOAD BEARING WALLS ARE REQUIRED
  2. RETAIN SPECIFIC CALCULATED OTHER
  3. CONCRETE STRENGTH BY OTHER
  4. EXACT OF BLOCK SIZE TO BE CONFIRMED BY SUPPLIER
  5. UNDERLAYER OF ALL FOUNDATION FOOTINGS TO BE PLACED A MIN. OF 12" BELOW PROPOSED LEVEL AND REST ON UNDISTURBED SOIL UNLESS NOTED.
  6. INCREASE FOOTING SIZES IF REQUIRED TO SUIT LOCAL SOIL CONDITIONS.
  7. ALL FOOTINGS UNDER SLAB TO BE FORMED/STRENGTHENED FROM SLAB
  8. POURED CONCRETE SLABS AT GRAVE TO HAVE MIN. 28 DAY STRENGTH AT 28 DAYS.
  9. POURED CONCRETE SLABS AT GRAVE TO HAVE MIN. 28 DAY STRENGTH AT 28 DAYS.



**FOUNDATION PLAN**  
3/32 = 1/8"

NOT FOR CONSTRUCTION

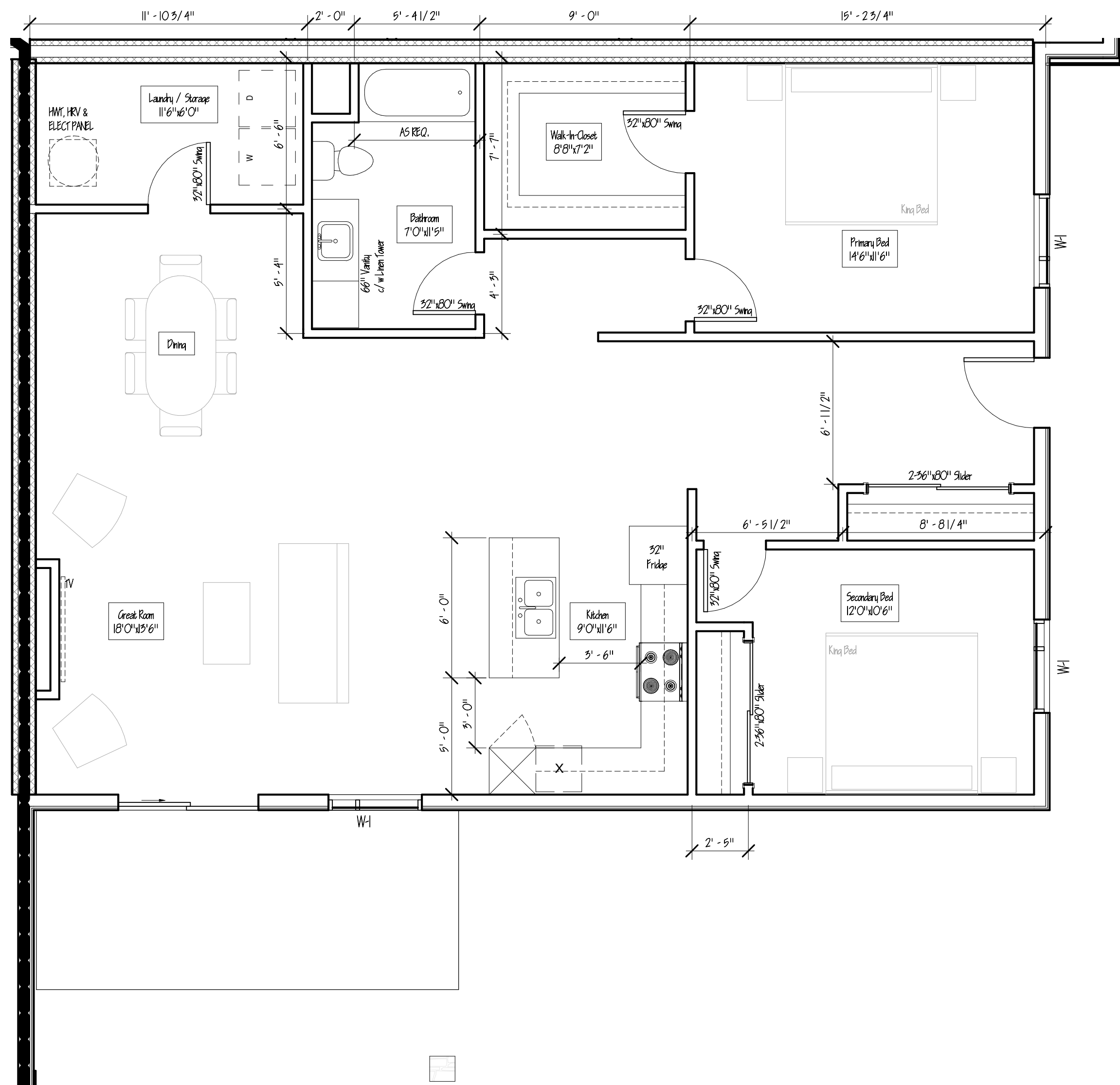
Client name: Kevin Caissie	Nom du Client: Kevin Caissie	Project Title: Townhouse Project - Route 133	Titre du projet: Townhouse Project - Route 133
Date: Feb 10 <sup>th</sup> , 2023	Date: Feb 10 <sup>th</sup> , 2023	Sheet number: 2/7	Numero de dessin: 2/7
Scale: As Noted	Echelle: As Noted		



MAIN FLOOR PLAN  
3/32" = 1'-0"

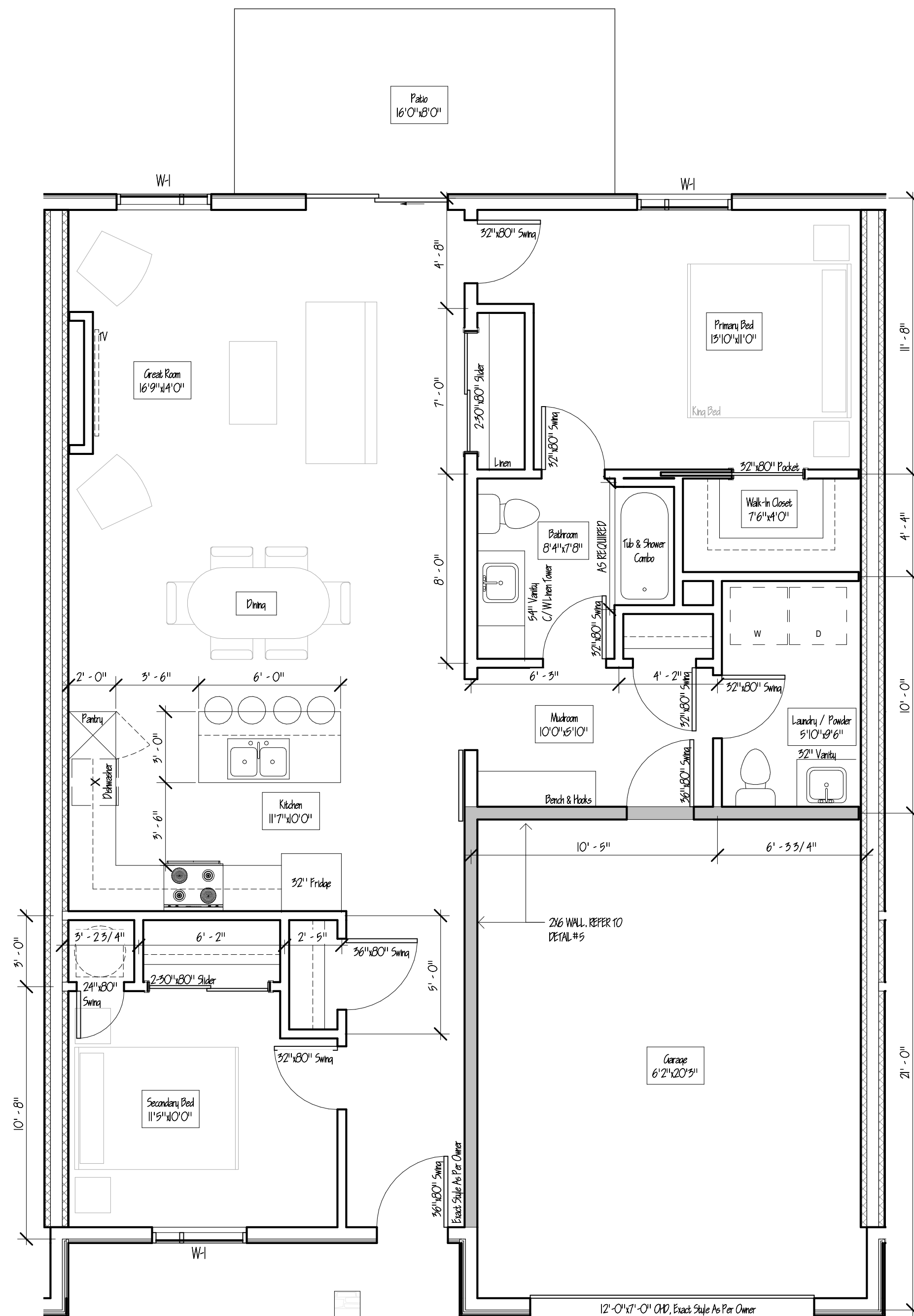
NOT FOR CONSTRUCTION

Client name: Kevin Caissie	Nom du Client: Kevin Caissie	Project Title: Townhouse Project - Route 133	Titre du projet: Townhouse Project - Route 133
Date: Feb 10 <sup>th</sup> , 2023		Date: Feb 10 <sup>th</sup> , 2023	Sheet number: Numero de dessin: 3/7
Scale: As Noted		Echelle: As Noted	

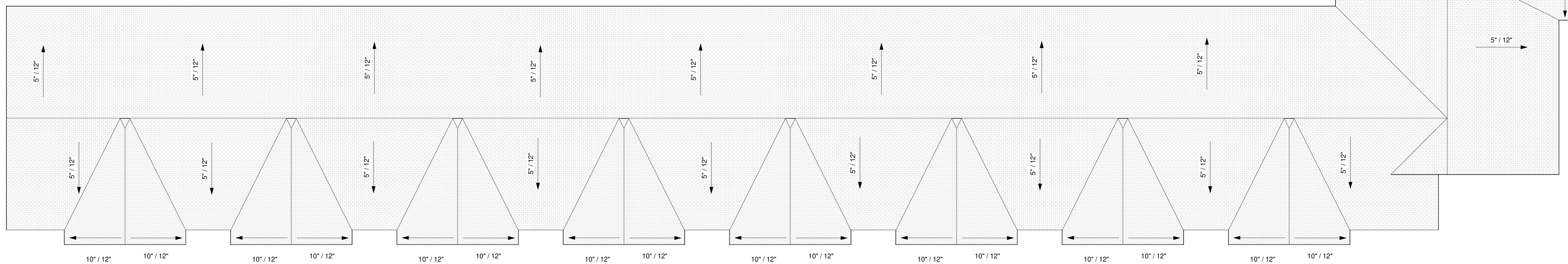


UNIT 9 DIMENSION PLAN  
1/4" = 1'-0"

- GENERAL NOTES**
- IT IS THE RESPONSIBILITY OF THE CONTRACTOR TO CHECK AND VERIFY ALL DIMENSIONS PRIOR TO CONSTRUCTION AND REPORT ANY ERRORS TO DESIGNER AND/OR OWNER.
  - CONSTRUCTION METHODS AND MATERIALS TO CONFORM TO THE 2016 NATIONAL BUILDING CODE AND LOCAL CODES AND BYLAW.
  - THE PURCHASER OF THESE PLANS IS RESPONSIBLE FOR COMPLIANCE WITH ALL LOCAL BUILDING CODES & FOR ENSURING THAT THESE PLANS ARE CORRECTLY APPLIED TO ACCOMMODATE LOCAL SITE CONDITIONS.
  - ALL REQUIRED PERMITS MUST BE OBTAINED PRIOR TO ANY CONSTRUCTION.
  - ALL EXTERIOR WOOD SILD FRAMING TO BE 2"x6" @6' oc UNLESS NOTED.
  - INTERIOR NON-LOAD BEARING WALLS TO BE 2"x4" SILD FRAMING @6' oc WITH 1/2" Gypsum Board BOTH SIDES UNLESS NOTED.
  - LINES TO BE 2"(2"x4") ABOVE ALL LOAD BEARING WALLS UNLESS NOTED.
  - WHERE WOOD MEMBERS ARE IN CONTACT WITH CONCRETE SUCH MEMBERS SHALL BE SEPARATED WITH MIN. 0.15 LAYER OF POLYETHYLENE SHEET.
  - ALL BATHROOMS AND LAUNDRY AREAS ARE TO HAVE MOISTURE RESISTANT GYPSUM BOARD AND TO BE INSULATED FOR SOUND CONTROL.
  - ALL PERFORATIONS OF THE VAPOR BARRIER ARE TO BE SEALED TO MAINTAIN THE INTEGRITY OF A CONTINUOUS MEMBRANE.
  - IT IS THE RESPONSIBILITY OF THE CONTRACTOR TO PROVIDE DRAWINGS SHOWING ELECTRICAL COMPONENTS THAT ARE REQUIRED TO MEET ALL ELECTRICAL CODES.
  - ALL CLOSETS TO HAVE ROOF & SHELF UNLESS NOTED.
  - PROVIDE CARBON MONOXIDE ALARM IN EACH BEDROOM OR WITHIN 5m FROM ALL BEDROOMS.
  - PROVIDE SMOKE ALARMS IN EACH BEDROOM & THEIR COMMON HALLWAYS, SHALL BE INTERCONNECTED.



TYPICAL UNIT PLAN  
1/4" = 1'-0"



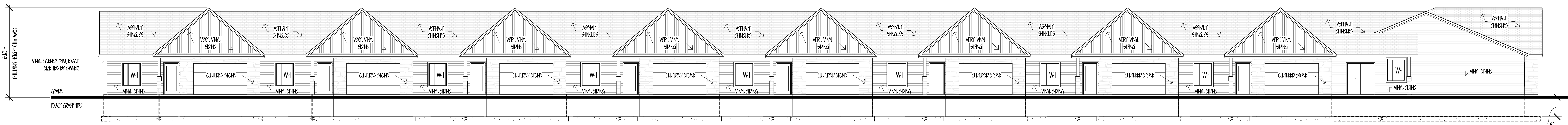
ROOF PLAN  
3/32" = 1'-0"

- ROOF NOTES**
- ALL ROOF TRUSSES AND FLOOR SYSTEMS ARE TO BE DESIGNED BY A REGISTERED PROFESSIONAL ENGINEER LICENSED TO PRACTICE IN THE PROVINCE IN WHICH THE HOME IS TO BE CONSTRUCTED.
  - INSTALL ROOF VENTS & SCISSOR VENTS AS REQUIRED.
  - INSTALL SELF-ADHERING ICE & WATER SHIELD MEMBRANE 50" ON EACH SIDE OF ALL VALLEYS.
  - INSTALL SELF-ADHERING ICE & WATER SHIELD MEMBRANE 40" WIDE @ EAVE OVERHANG TO BE 12" FROM FACE OF SILD LIND.
  - OVERHANG TO BE 12" FROM FACE OF SILD LIND.

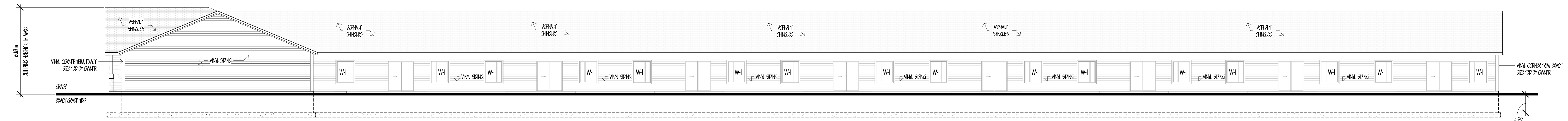
NOT FOR CONSTRUCTION

Client name: Kevin Caissie	Nom du Client: Kevin Caissie	Project Title: Townhouse Project - Route 133	Titre du projet: Townhouse Project - Route 133
Date: Feb 10 <sup>th</sup> , 2023	Date: Feb 10 <sup>th</sup> , 2023	Sheet number: 4/7	Numero de dessin: 4/7
Scale: As Noted	Echelle: As Noted		

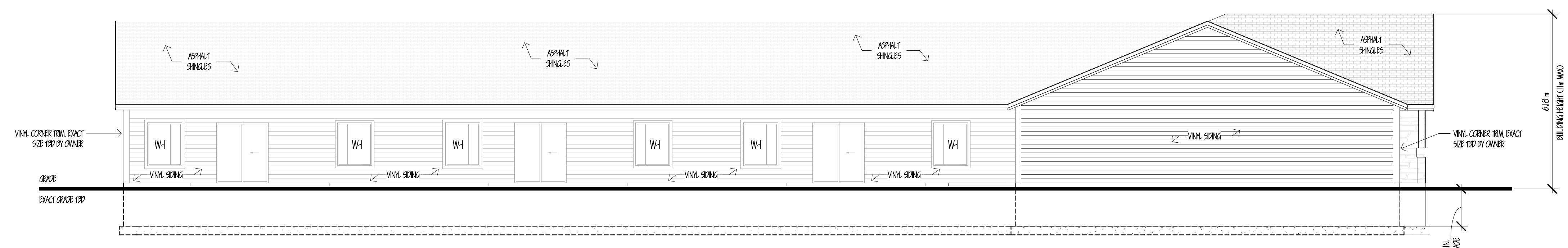
ROOF PLAN & UNIT LAYOUT



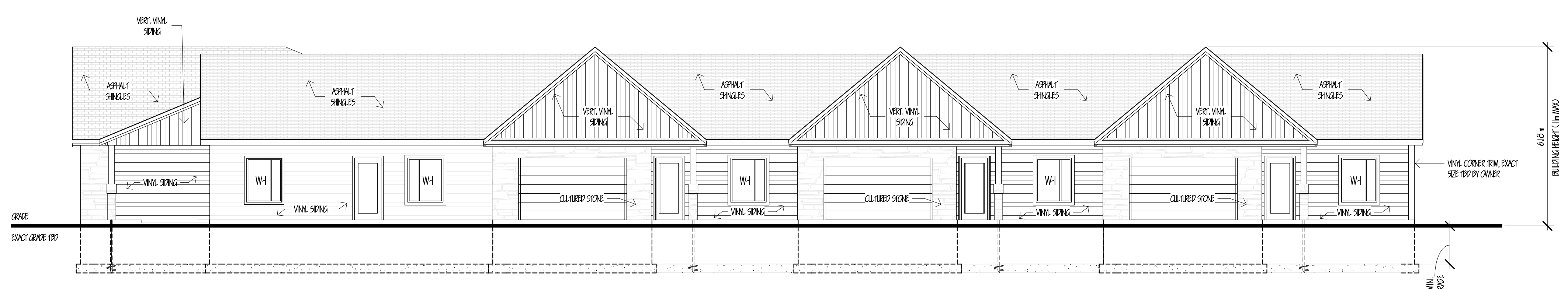
WEST ELEVATION  
3/32" = 1'-0"



EAST ELEVATION  
3/32" = 1'-0"



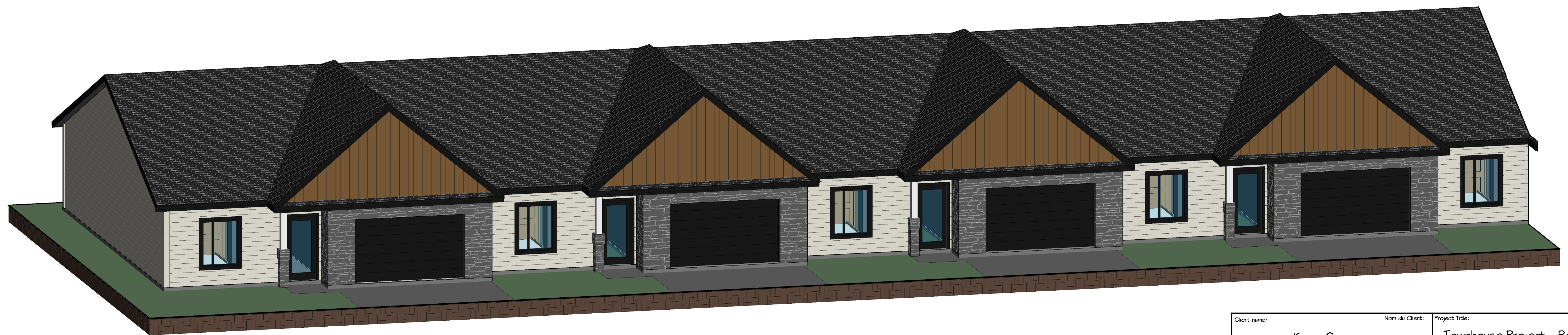
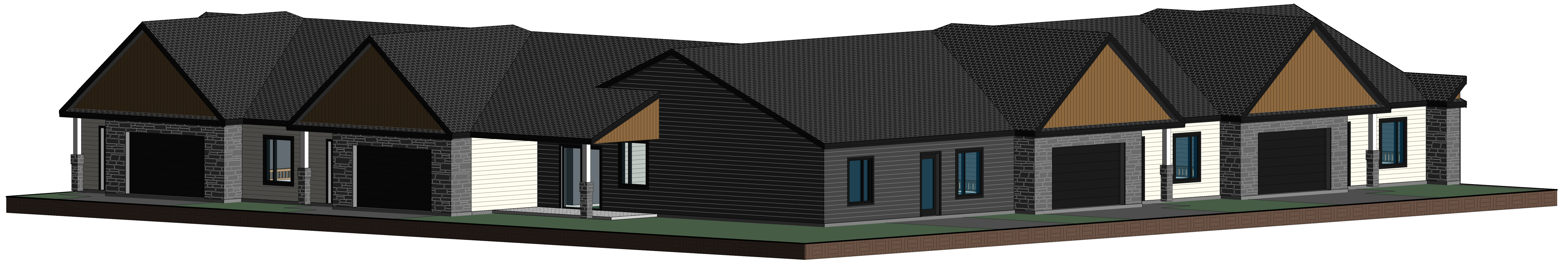
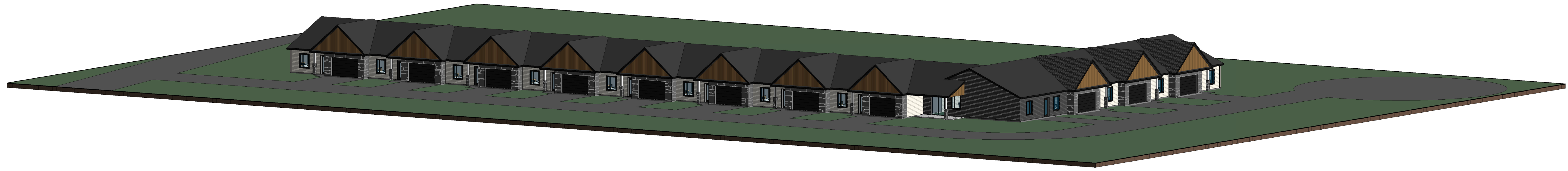
NORTH ELEVATION  
1/8" = 1'-0"



SOUTH ELEVATION  
1/8" = 1'-0"

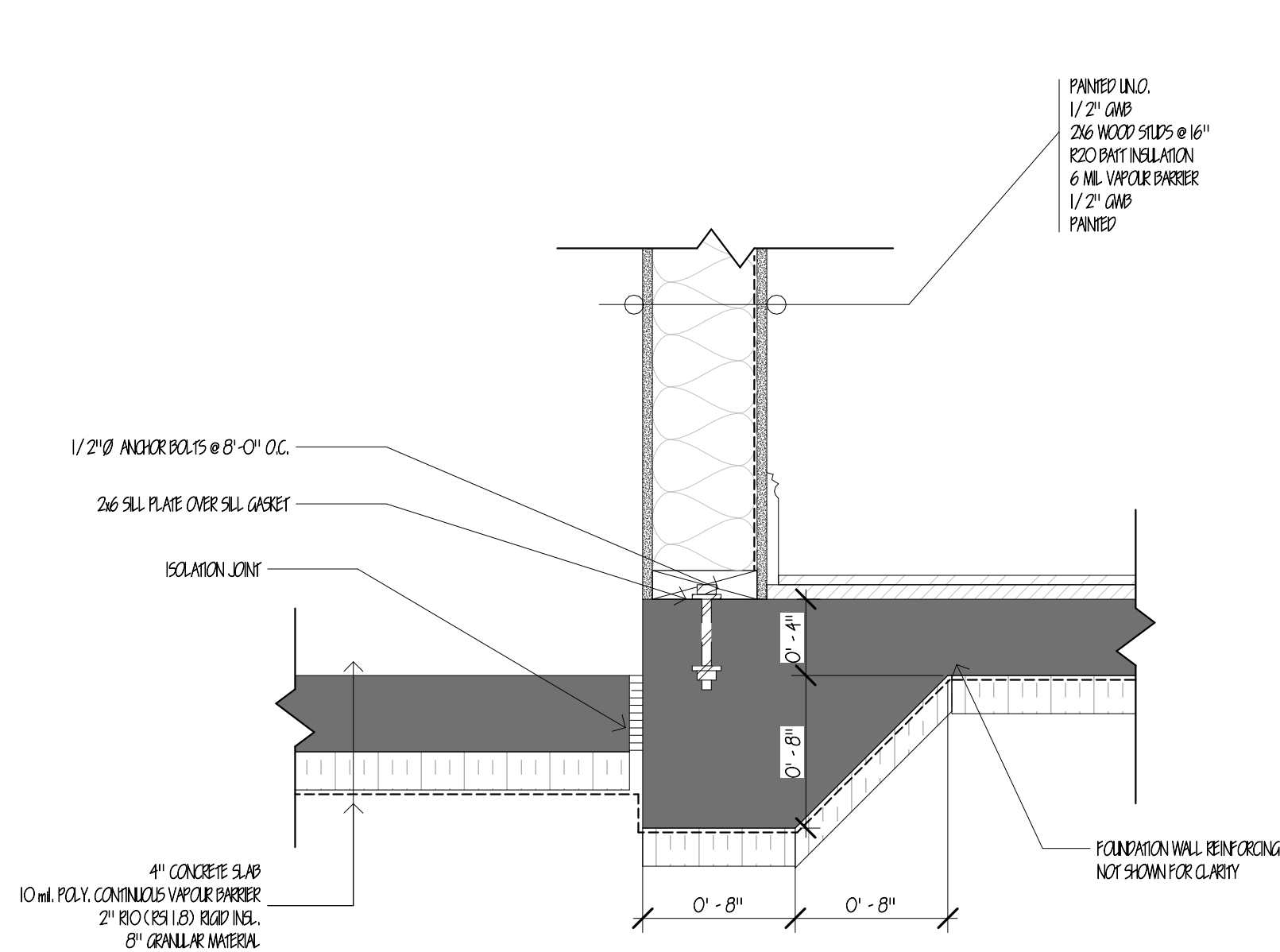
NOT FOR CONSTRUCTION

Client name: Kevin Caissie	Nom du Client: Kevin Caissie	Project Title: Townhouse Project - Route 133	Titre du projet: Townhouse Project - Route 133
Date: Feb 10 <sup>th</sup> , 2023		Date: Feb 10 <sup>th</sup> , 2023	Sheet number: Numero de dessin: 5/7
Scale: As Noted		Scale: As Noted	Echelle: As Noted

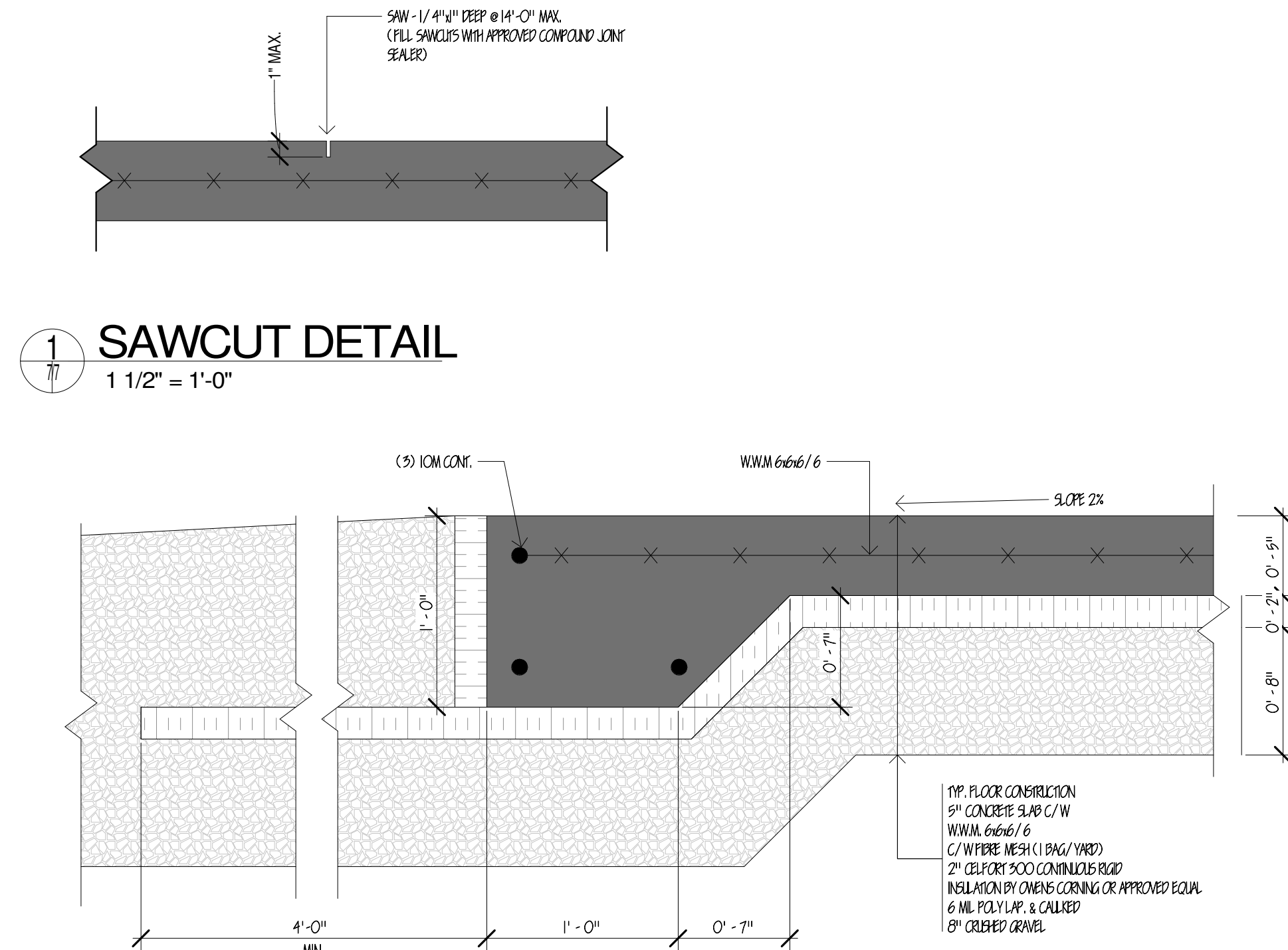


NOT FOR CONSTRUCTION

Client name: Kevin Caissie	Nom du Client: Kevin Caissie	Project Title: Townhouse Project - Route 133	Titre du projet: Townhouse Project - Route 133
Date: Feb 10 <sup>th</sup> , 2023		Date: Feb 10 <sup>th</sup> , 2023	
Scale: As Noted		Sheet number: Numero de dessin: 6/7	

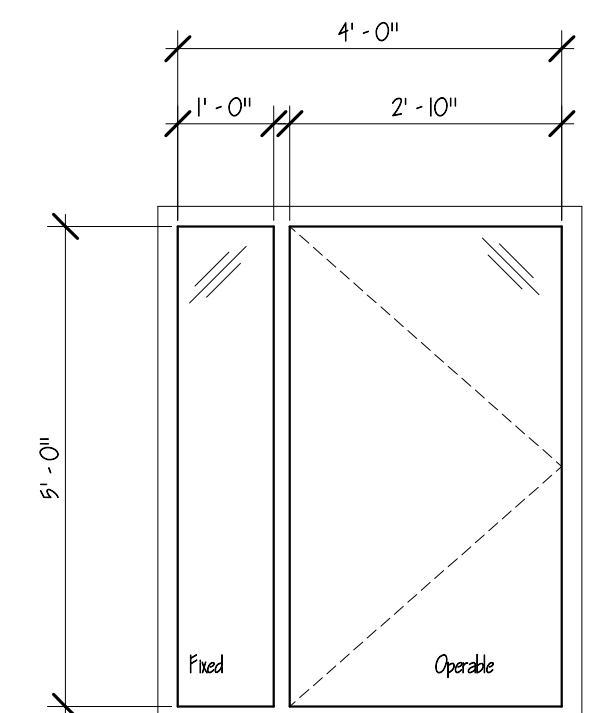


**5 GARAGE & HOUSE INTERSECTION**  
1 1/2" = 1'-0"

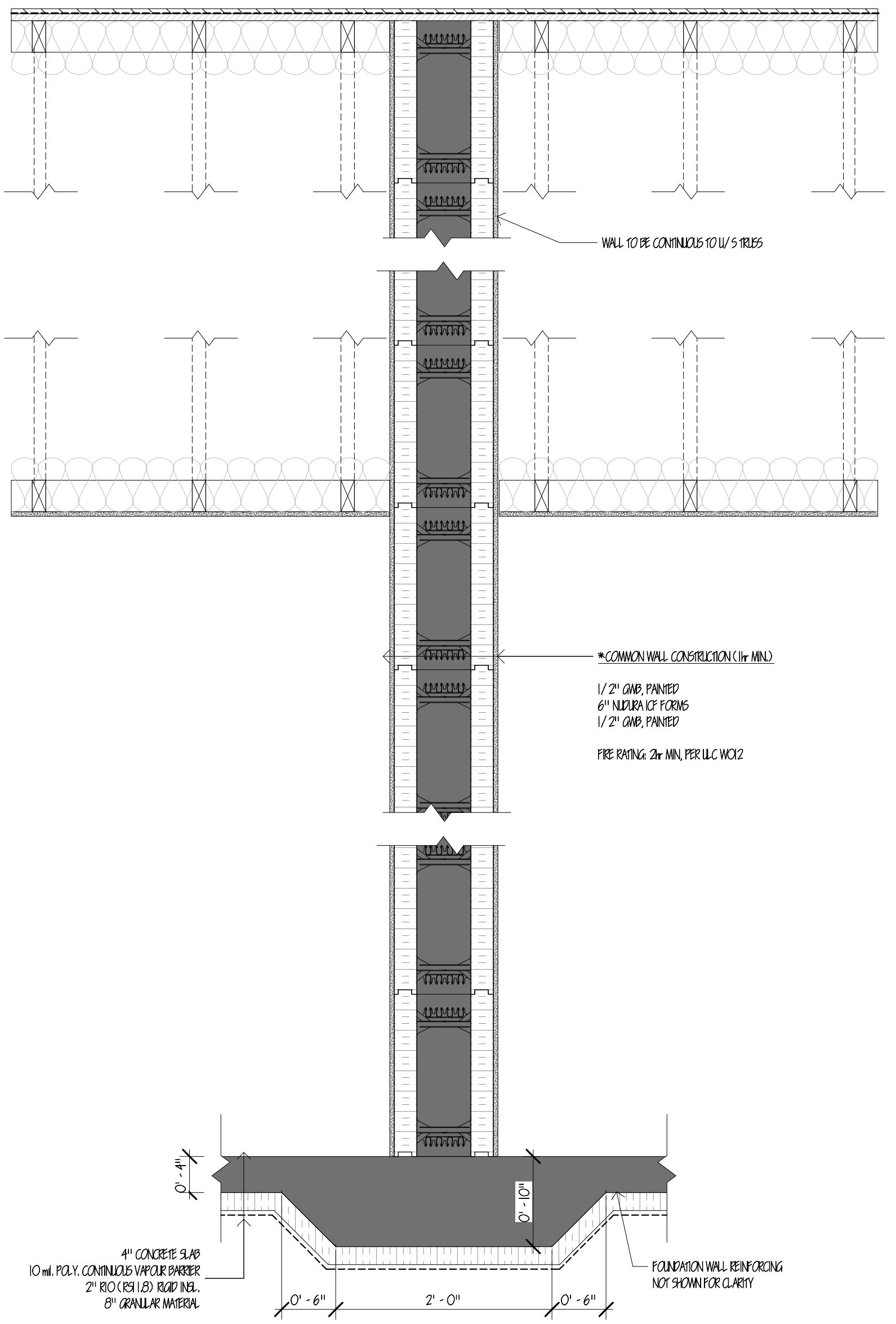


**2 CONCRETE DECK SECTION**  
1 1/2" = 1'-0"

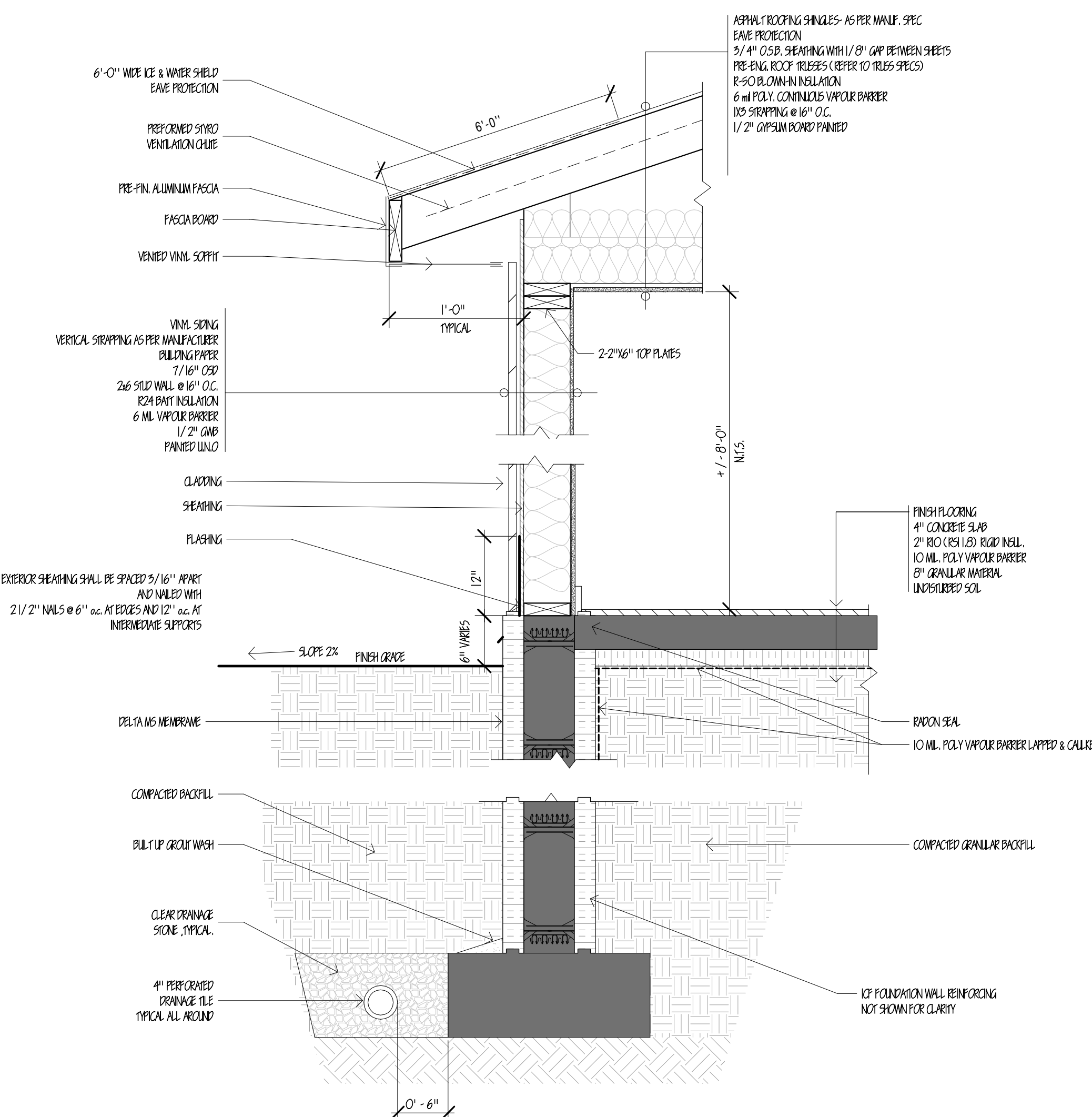
NOTE:  
MINIMUM 8" OF CRUSHED GRAVEL UNDER SLAB COMPACTED TO 95% STANDARD  
PROCTOR. EXCAVATION TO BE FREE OF ALL LOOSE MATERIAL AND ORGANIC MATTER.



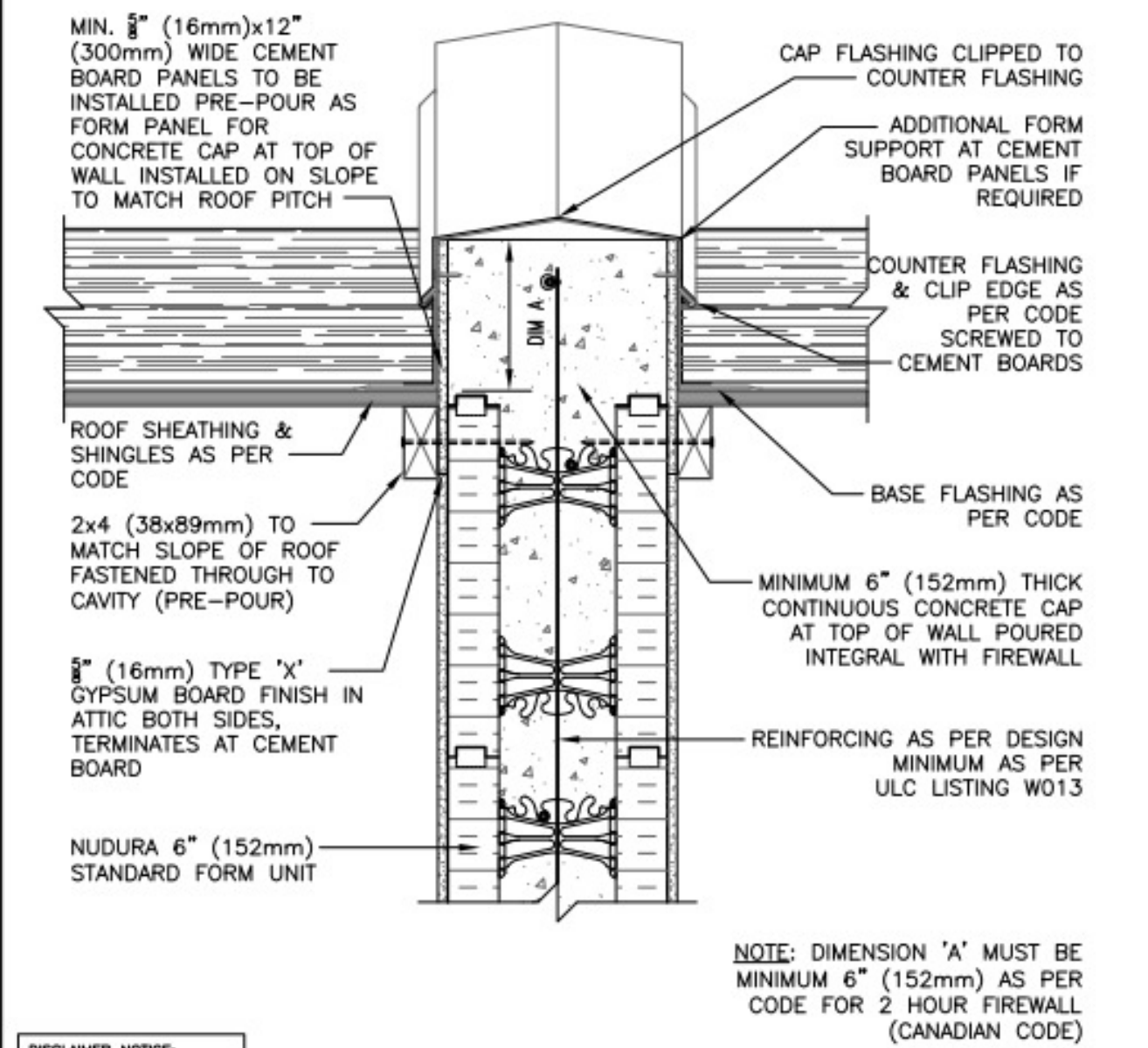
**WINDOW SCHEDULE**  
1/2" = 1'-0"



**3 UNIT COMMON WALL SECTION**  
1" = 1'-0"



**4 EXTERIOR WALL SECTION**  
1" = 1'-0"



DISCLAIMER NOTICE:  
SPECIFIC INFORMATION  
REQUIRED FOR COMPLIANCE  
WITH LOCAL CODES IS THE  
RESPONSIBILITY OF THE  
DESIGNER

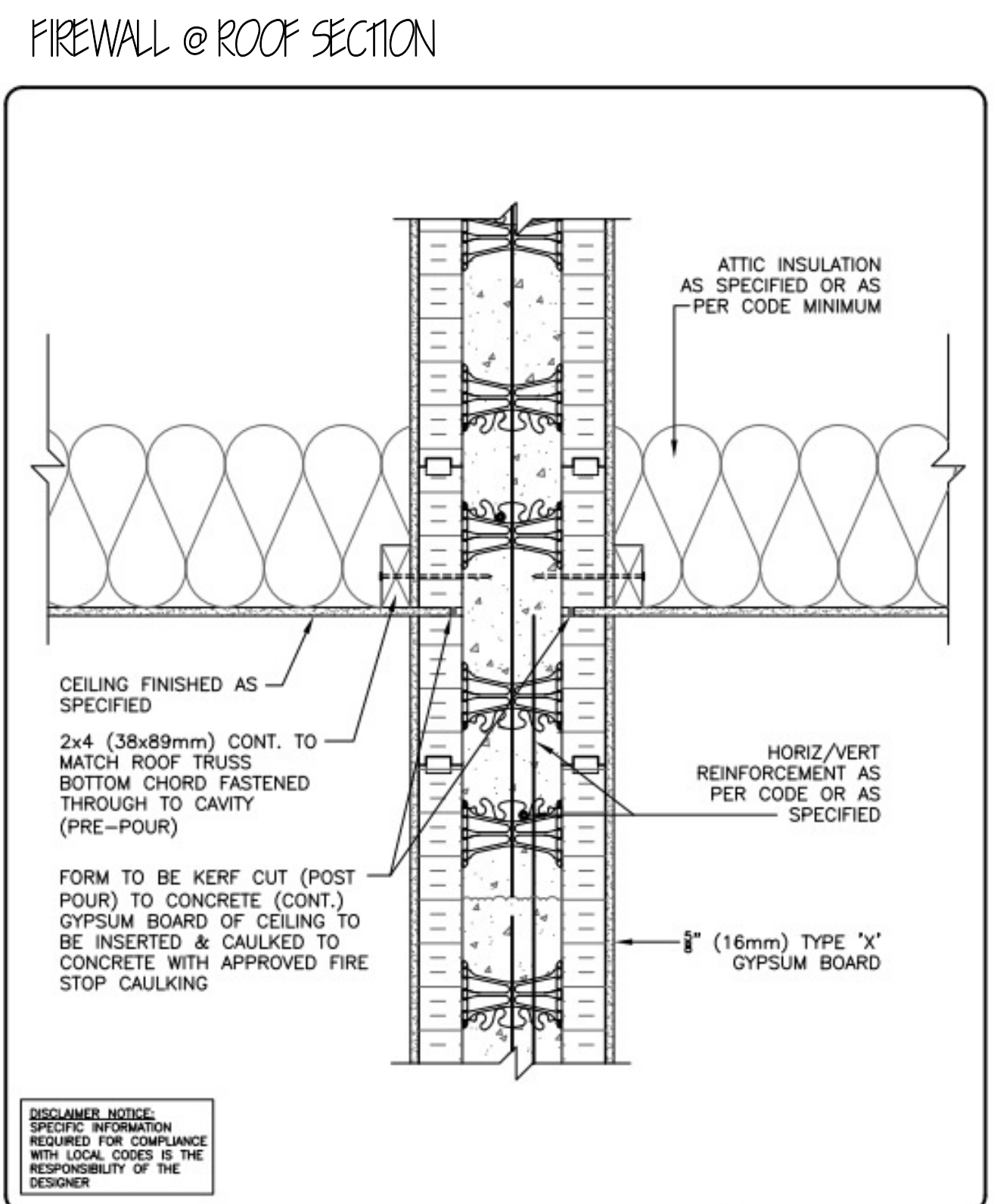
**NUDURA**  
INTEGRATED BUILDING TECHNOLOGY  
Building Value.

NUDURA 6" (152mm) FORM UNIT  
SEC 7 FIRE WALL DETAILS  
FIREWALL PROJECTION THROUGH  
ROOF  
2 HOUR FIREWALL (CAN)

REV. NO. 003 KES  
REV. DATE AUGUST 2010  
DRAWN BY T. VAN CLEEF

REV. NO. 000 KES  
REV. DATE AUGUST 2010  
DRAWN BY T. VAN CLEEF

FW6D4  
SCALE 1 : 8



**NUDURA**  
INTEGRATED BUILDING TECHNOLOGY  
Building Value.

NUDURA 6" (152mm) FORM UNIT  
SEC 7 FIRE WALL DETAILS  
CEILING CONNECTION  
WOOD TRUSSES

REV. NO. 003 KES  
REV. DATE AUGUST 2010  
DRAWN BY T. VAN CLEEF

REV. NO. 000 KES  
REV. DATE AUGUST 2010  
DRAWN BY T. VAN CLEEF

FW6D3  
SCALE 1 : 8

**SECTION & DETAILS**

Client name: Kevin Caissie	Nom du Client: Kevin Caissie	Project Title: Townhouse Project - Route 133	Titre du projet: Townhouse Project - Route 133
Date: Feb 10 <sup>th</sup> , 2023	Date: Feb 10 <sup>th</sup> , 2023	Sheet number: 7/7	Numero de dessin: 7/7
Scale: As Noted	Echelle: As Noted		

NOT FOR CONSTRUCTION