

**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 : Conditional Use / Usages Conditionnel

File number / Numéro du fichier 23-0327

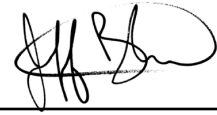
From / De :



Patrick Gaudet

Development Officer / Agent
d'aménagement

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau

Development Officer / Agent
d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

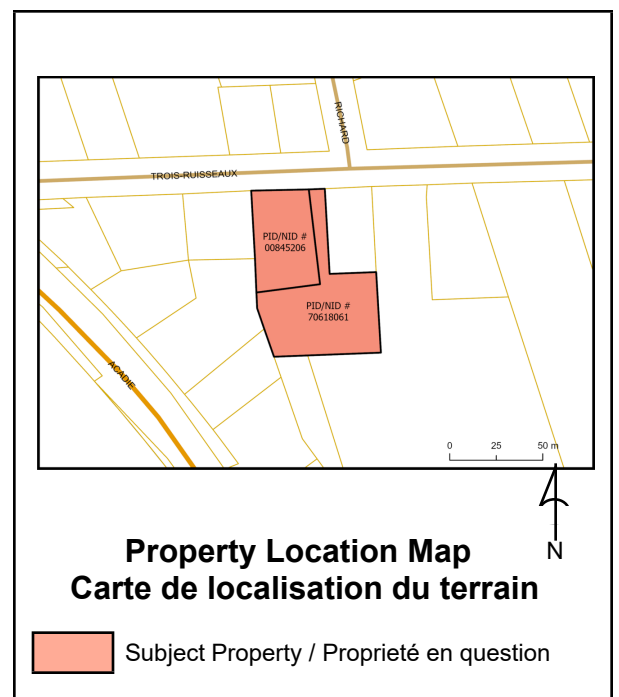
Hector Doiron

Landowner / Propriétaire :

Hector Doiron

Proposal / Demande :

Demande d'utilisation conditionnelle pour un développement résidentiel de 5 logements. / *Conditional use application for a 5-unit and a 6-unit residential development.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 00845206

Lot Size / Grandeur du lot: 3000 m²

Location / Endroit :

35 Chemin Trois-Ruisseaux, Village de Cap-Pelé/ Village of Cap-Pelé

Current Use / Usage présent :

Residential / *Résidentielle*

Zoning / Zonage :

Residential (R) / *Résidentielle (R)*

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Usages avoisinants : habitations unifamiliales, lieu religieux, garages d'entretien et propriété agricole. / *Surrounding uses: single-unit dwellings, religious site, maintenance garages and agricultural property*

Zonage environnant : résidentiel (R), industriel léger (IL) et services institutionnels (SC) / *Surrounding Zoning: Residential (R), Light Industrial (IL) and Institutional Services (SC)*

Municipal Servicing / Services municipaux:

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

Access-Egress / Accès/Sortie :

Chemin Trois-Ruisseaux Road

Policies / Politiques

Plan rural du Village de Cap-Pelé / *Village of Cap Pelé Rural Plan*

3.0 LES USAGES RÉSIDENTIELS / RESIDENTIAL USES

3.1(1) Le Conseil a pour principe d'encourager le développement résidentiel à proximité du centre-ville afin d'encourager une mixité des usages et ainsi encourager une vie de quartier à l'échelle humaine. / *The principle of the Council is to encourage residential development near the downtown area to promote a mix of uses and thus foster neighborhood life on a human scale.*

3.1(2) Le Conseil a pour principe de promouvoir la densité résidentielle dans les endroits qui sont desservis par le système des égouts sanitaire. / *The principle of the Council is to promote residential density in areas that are served by the sanitary sewer system.*

3.1(3) Le Conseil a pour principe de favoriser diverses catégories de logement afin de répondre aux besoins des résidents et permettre aux membres de la communauté de rester à Cap-Pelé tout au long de leur vie. / *The principle of the Council is to promote various categories of housing in order to meet the needs of residents and allow members of the community to stay in Cap-Pelé throughout their lives.*

3.2 LES PROPOSITIONS LIÉES AUX USAGES RÉSIDENTIELS / RESIDENTIAL USES PROPOSALS

3.2(1) Il est proposé que les habitations multifamiliales comptant 5 logements et plus seront permis sujets aux modalités et conditions qui peuvent être imposés par le Comité, qui prendra en considération: / *It is proposed that multi-family dwellings with 5 or more unit be permitted subject to terms and conditions that may be imposed by the Committee, which will take into consideration:*

:

a) l'accès au stationnement hors rue et la conception du terrain de stationnement; / *access to the parking lot and the design of the parking lot;*

b) le drainage du site; / *site drainage;*

c) la hauteur du bâtiment; / *height of the building;*

d) les marges de retraits; et / *setbacks; and*

e) la disponibilité d'eau potable et des services municipaux / *water and municipal services availability.*

3.2 (5) Il est proposé d'encourager la construction de logements abordables près des artères où l'on retrouve une mixité des usages. / *It is proposed to encourage the construction of affordable housing near arterial roads where there is a where there is a mix of uses.*

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

26.0 ZONE R: RESIDENTIAL / ZONE R : RÉSIDENTIELLE

USAGES PERMIS / PERMITTED USES

26.1 Les terrains, les bâtiments ou les constructions ne peuvent servir qu'aux fins: / *Land, buildings or structures may only be used for the purposes:*

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

ii) une habitation multifamiliale; / *a multi family dwelling*

iii) une habitation multifamiliale comprenant 5 logements ou plus sous réserve des modalités et conditions qui peuvent être imposées par le Comité / *a multi family dwelling comprising of 5 or more dwellings subject to terms and conditions which may be imposed by the Committee*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Cette demande a été discutée entre le personnel de planification et d'aménagement de la CSRSE. / *This request was discussed amongst SERSC planning and development staff.*

Le personnel de la municipalité de Cap-Acadie a été consulté concernant à ce développement. / *Staff of the Municipality of Cap-Acadie was consulted related to this development.*

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

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

Discussion

Le 12 avril 2023, Hector Doiron a fait une demande d'usage conditionnel pour une addition de 4 unités à une habitation unifamiliale existante (totale de 5 unités) sur le terrain portant le NID 00845206 et située au 35 Trois-Ruisseaux, Cap-Pelé. / *On April 12, 2023, Hector Doiron made a conditional use application for an addition of 4 units to an existing single-unit dwelling (for a total of 5 units) on the land bearing the PID 00845206 and located at 35 Trois-Ruisseaux, Cap-Pelé.*

La propriété est située dans la zone Résidentiel et permet une habitation multifamiliale à 5 logements sous réserve des modalités et conditions qui peuvent être imposées par le Comité. / *The property is located in the Residential zone, and a multi-unit dwelling of 5 units is permitted under terms and conditions that may be imposed by the Committee.*

Les politiques et les propositions liées aux usages résidentiels du plan rural de Cap-Pelé stipulent que le comité de révision de la planification doit tenir compte des éléments suivants lorsqu'il impose des conditions : / *The policies and propositions related to residential uses under the Cap-Pelé Rural Plan stipulate that the Planning Review and Adjustment Committee consider the following elements when imposing conditions:*

a) l'accès au stationnement hors rue et la conception du stationnement / Access to the parking lot and the design of the parking lot

Comme spécifié dans le plan rural de Cap-Pelé, l'usage des logements multifamiliaux (4 unités et plus) nécessite 1.25 emplacement de stationnement par logement. Le stationnement doit également suivre les standards décrit dans le Règlement d'application du code du bâtiment portant sur la conception sans obstacles pour les emplacements réservés pour les personnes à mobilité réduite. Le requérant propose un total de 9 emplacements de stationnement avec 2 emplacements réservés pour les personnes à mobilité réduite. Un accès de 7 mètres de larges pour les voies à deux sens est aussi prévu. La ville Régionale de Cap-Acadie et le chef des pompiers de Cap-Pelé ont été contacté pour leurs commentaires sur l'accès et le stationnement proposé. Au moment de la rédaction du rapport, aucun commentaire a été reçu. L'approbation de la ville Régionale de Cap-Acadie ainsi du chef des pompiers sera requis avant l'émission du permis de bâtiment. / *As specified in the Cap-Pelé Rural Plan, multi-unit dwellings (4 units or more) require 1.25 parking spaces per dwelling unit. The parking lot must also follow the standards described by the Barrier-Free Design Building Code Regulation for parking spaces. The applicant is proposing a total of 9 parking spaces with 2 spaces reserved for people with mobility impairment. It is also intended to have an access of 7 meters in width for the two-way access to the parking lot. The Regional Town of Cap-Acadie and the fire chief were contacted for comments on the proposed access and parking lot. At the time of writing this report, no comments have been received. Approval from the Regional Town of Cap-Acadie and the fire chief will be required before the issuance*

of the building permit.

Le plan de site avec les détails de stationnement et de l'accès proposée figure dans les annexes. / *The site plan with the proposed parking lot and access is included in the schedules.*

b) le drainage du site / *site drainage*

Le plan rural indique que le terrain de stationnement doit être nivelé et drainé d'une manière jugée satisfaisante par l'administration municipale, de sorte à assurer que les eaux de surface ne nuiront pas les terrains avoisinants. Le requérant a indiqué la direction de l'eau de ruissellement sur le plan de site (figure dans les annexes) et celui-ci a été partagé avec la municipalité pour leurs commentaires. Il est recommandé d'ajouter la nécessité d'un plan de drainage comme condition si l'administration juge qu'un plan de drainage préparé par un ingénieur est requis. / *The Rural Plan indicates that the parking lot must be graded and drained in a manner deemed acceptable by the municipal administration, to ensure that surface water will not adversely affect neighbouring properties. The applicant indicated the direction of the runoff water on the site plan (included in the schedules), and this has been shared with the municipality for their comments. If the administration decides that a drainage plan prepared by an engineer is required, it will be recommended that a drainage plan be added as a condition.*

c) la hauteur du bâtiment / *height of the building*

L'addition des 4 unités de logement proposé n'est qu'un étage de hauteur. Aucune condition liée à la hauteur n'est proposée. / *The proposed 4 unit addition is only one storey in height. No height conditions are proposed.*

d) les marges de retraits / *setbacks*

Une portion de l'addition proposée empiète sur la propriété portant le NID 70618061. Au moment de la rédaction de ce rapport, un plan de lotissement est dans le processus d'être enregistré pour corriger ce problème. Ce plan démontre l'emplacement de l'addition proposé et respecte les marges de recule définies dans le plan rural de Cap-Pelé. Le plan de lotissement devra être enregistré avant l'émission du permis de construction. / *A portion of the proposed addition encroaches on the property bearing the PID 70618061. At the time of writing this report, a subdivision plan is in the registration process to correct this problem. The subdivision plan demonstrates the placement of the proposed addition and respects the setbacks as defined in the Cap-Pelé Rural Plan. The subdivision plan must be registered before the issuance of the building permit.*

e) la disponibilité d'eau potable et des services municipaux / *water availability and public services*

Le Village de Cap-Pelé n'a couramment pas de système d'approvisionnement en eau publique, ainsi tous nouveaux développements nécessitent leurs puits individuels. Le ministère de l'Environnement a été consulté pour leur commentaire sur l'approvisionnement en eau potable pour cette demande. Ils ont souligné qu'un examen d'étude sur l'environnement (ÉIE) est requis pour les ouvrages d'adduction d'eau qui ont une capacité de 50 m³/jour (7.6 gallons impériaux par minute). Au moment de la rédaction de ce rapport, le requérant est en communication avec l'installateur de puit afin d'obtenir les spécifications et la capacité du débit de la pompe qu'il prévoit utiliser. L'approvisionnement en eau potable devra également répondre de façon sécuritaire aux besoins de tous les utilisateurs du système. Une confirmation par le ministère de l'Environnement qu'aucune étude d'impact sur l'environnement n'est requis pour le projet sera obligatoire avant l'émission du permis de construction. 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. / *The Village of Cap-Pelé does not currently have a public water supply system, as such, all new developments require individual wells. The Minister of Environment was consulted for comments on the potable water supply for this request. They highlighted that an Environmental Impact Assessment (EIA) is required for waterworks with a daily capacity of 50 m³ (7.6 imperial gallons per minute). At the time of writing this report, the applicant is in communication with the well drilling contractor to obtain the specifications on the proposed pump and capacity they anticipate using. The potable water supply must also safely meet the needs of all system*

users. A confirmation from the Minister of Environment that no Environmental Impact Assessment is needed for the project will be required before the issuance of the building permit. However, if an Environmental Impact Assessment is required, a copy of the certificate of determination must be provided to the Southeast Regional Service Commission.

Public Notice / Avis public

Un avis public a été envoyé aux propriétaires fonciers à l'intérieur de 60 mètres de la propriété le 12 avril 2023. / *Public Notice has been circulated to neighbouring landowners within 60 m of the property on April 12, 2023.*

Legal Authority / Autorité légale

Loi sur l'urbanisme / *Community Planning Act*

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 : / *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;*

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; / *(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,*

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. / *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.*

Recommendation / Recommandation

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

1. Si la municipalité de Cap-Acadie juge qu'un plan de drainage préparé par un ingénieur certifié du Nouveau-Brunswick est nécessaire pour s'assurer que les eaux de surface n'affecteront pas négativement les propriétés avoisinantes, ce plan devra être soumis et accepté par la municipalité de Cap-Acadie avant qu'un permis de construction et/ou d'aménagement soit émis; / *That if the municipality of Cap-Acadie deems that a drainage plan prepared by a certified New-Brunswick engineer is required to ensure that surface water will not adversely affect neighboring properties, this will have to be submitted and receive endorsement from the Town before a building permit and/or development permit is issued;*

2. 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; / *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;

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

4. Que le plan de lotissement figurant aux annexes et créant le lot 23-1 pour accommoder la proposition de l'addition de 4 unités soit enregistrée avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement; / *That the subdivision plan shown in the schedules and creating lot 23-1 to accommodate the proposed 4 unit addition be registered prior to the issuance of a building and/or development permit;*

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

Note: This report was written in French 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 français et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues, la langue dans laquelle le rapport a été rédigé a préséance.

35 chemin Trois-Ruisseaux (PID/NID 00845206 & 70618061)

Cap-Acadie

Date: 2023-04-11



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 E5P 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



Legend; Légende

- intensive des ressources (EIR)
- Light Industrial (IL); Industries légères (IL)
- Resource Development (RD); Développement des ressources (DR)
- Rural Residential (RR); Résidentielle rurale (RR)
- Coastal Protection (CP); Protection Côtière (PC)
- Residential (R); Résidentielle (R)

Parcels; Parcelles (GeoNB)

Civic Addresses; Adresse de voirie (GeoNB)

Civic_Addresses

(1 of 2)

Property Parcel Information	
PID / NID	00845206
Last Update / Date de mise à jour	2015-12-23
Property Map / Cartes cadastrales	NB1421
Titles Status / Statut de titres foncier	Registry
Gazette Status / Statut dans la Gazette	No Records Returned
County / Nom du comté	Westmorland
Area / Superficie	1,724.40 m ²

[Zoom to](#) ...

Photos du site / Site photos



35 chemin Trois Ruisseaux – maison unifamiliale existante (17 avril 2023)

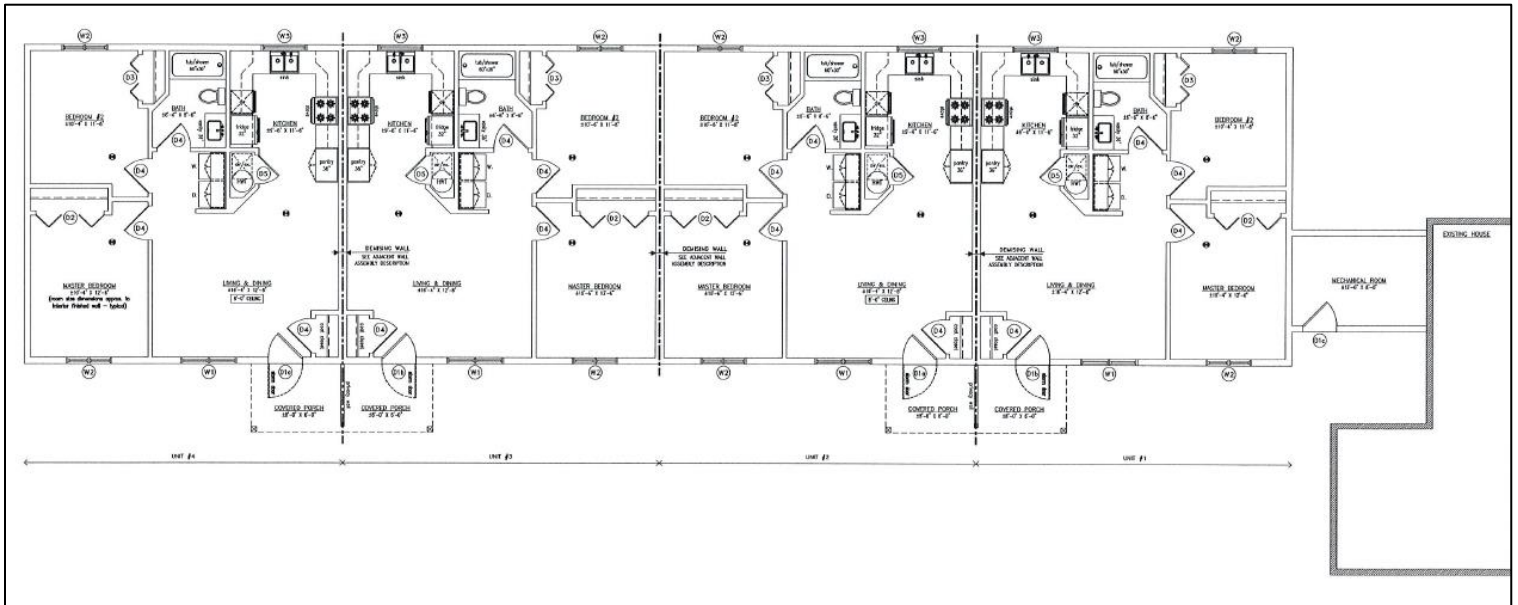


Cour arrière – 35 chemin Trois Ruisseaux (17 Avril 2023)

Élévations / Elevations



Plans d'étage / Floor 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 E5P 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

