

**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 to the RM Zone / *Rezonage à la zone RM*

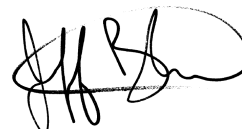
File Number/ Numéro du fichier : 23-0399

From / De :



Phil Robichaud

Reviewed by / Révisé par



Jeff Boudreau

Development Officer / Agent d'aménagement

General Information / Information générale

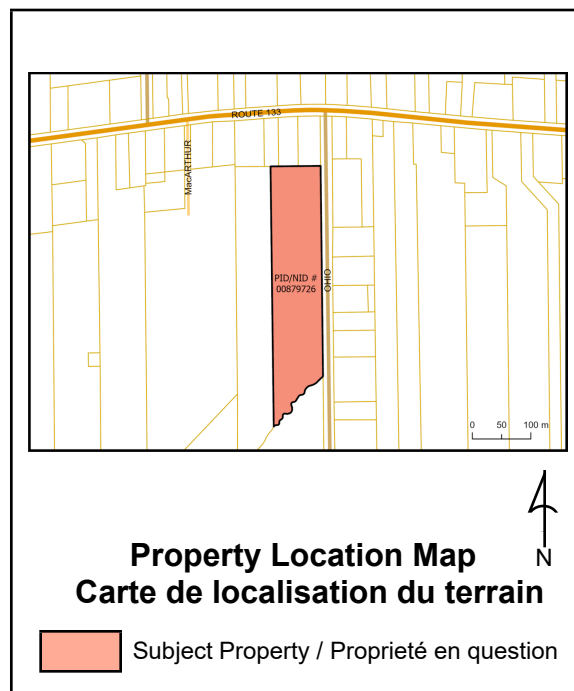
Applicant / Requéant :

Luc LeBlanc

Landowner / Propriétaire :

Proposal / Demande :

Request to change the zoning to the Medium Density Residential (RM) zone in order to allow two buildings of 12 units / *Demande pour changer le zonage à la zone Résidentielle à moyenne densité (RM) afin de permettre deux bâtiments de 12 unités.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 00878726

Lot Size / Grandeur du lot: 3439 m2 (lot 23-01) & 3436 m2 (lot 23-02)

Location / Endroit :

Ohio 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 :

Surrounding uses: church, single-unit dwelling, vacant lot, industrial/commercial (ventilation company) / Usages des environs : église, maison unifamiliale, terrain vacant, industriel/commercial (compagnie de ventilation)

Municipal Servicing / Services municipaux:

Égout sanitaire / *Sanitary sewer*

Access-Egress / Accès-Sortie :

Ohio Road

Policies / Politiques

The policies in a Rural Plan are the municipality's vision for development. Council decisions should be in line with these. The proposals in the Rural Plan guide how to accomplish the principles. / *Les principes dans un Plan rural sont la vision de la municipalité pour le développement. Les décisions du conseil devraient être en lignes avec ceux-ci. Les propositions dans le Plan rural guide comment accomplir les principes.*

The policies and proposals of the Rural Plan encourage higher density housing near community facilities and places with infrastructure. As mentioned, this project is located near two religious institutions. A community node is developing organically in the area formerly known as Boudreau-Ouest. This sector is also served by the public sewage system which allows for smaller lots and more density. / *Les principes et propositions du Plan rural encouragent les logements à plus de densité près des installations communautaires et des endroits avec les infrastructures. Tel que mentionné, ce projet se situe à proximité de deux institutions religieuses. Un nœud communautaire est entrain de développer organiquement dans la région anciennement reconnue comme Boudreau-Ouest. Ce secteur est également desservi par le système public des eaux usées qui permet des plus petits lots et plus de densité.*

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

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.*

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.*

High density developments always have the risk of having impacts on the environment, especially on the water supply. These types of development will require the consultation and approval of the Department of the Environment to assess the impacts. / *Des développements à haute densité ont toujours le risque d'avoir des impacts sur l'environnement, surtout sur l'alimentation en eau. Ces genres de développement vont nécessiter la consultation et approbation du ministère de l'Environnement pour évaluer les impacts.*

The community has a principle of protecting its water supply sources in order to have a water supply 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.*

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

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 réserver et de protéger certains secteurs écologiquement sensibles ou ayant un potentiel élevé pour devenir une source d'eau publique*

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

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

environnement. / *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.*

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

Department of Environment – EIA Branch / Ministère de l'Environnement – département de ÉIE

(Written in English June 26, 2022 / Rédigé en anglais le 26 juin 2022)

Thanks for providing the updated information for the above-mentioned project. Based on this latest project description, the Department of Environment and Local Government's (DELG) Environmental Impact Assessment (EIA) Branch has determined that the proposed development is not considered to be an undertaking under Schedule A of the EIA Regulation, therefore it does not need to be registered for an EIA review before it can proceed. If the project description that was provided is not accurate, or if there are any changes to the proposed project, updated information should be provided to DELG's EIA Branch to confirm whether or not it affects this decision. Please note that the project must still follow all other applicable regulatory requirements, and all appropriate authorizations must be obtained prior to commencing project activities. This decision related to EIA requirements is based on the current regulatory context. Should the project not proceed within one year from the date of this decision, the proponent must contact the EIA Branch to confirm any assessment requirements. / *Merci d'avoir fourni les informations mises à jour pour le projet mentionné ci-dessus. Sur la base de cette dernière description de projet, la Direction de l'évaluation des impacts environnementaux (EIE) du ministère de*

l'Environnement et des Gouvernements locaux (MELG) a déterminé que le développement proposé n'est pas considéré comme une entreprise en vertu de l'annexe A du règlement EIE, il n'a donc pas besoin être enregistré pour un examen d'EIE avant qu'il puisse procéder. Si la description du projet qui a été fournie n'est pas exacte, ou s'il y a des changements au projet proposé, des informations mises à jour doivent être fournies à la Direction de l'EIE du MEGL pour confirmer si cela affecte ou non cette décision. Veuillez noter que le projet doit toujours respecter toutes les autres exigences réglementaires applicables et que toutes les autorisations appropriées doivent être obtenues avant le début des activités du projet. Cette décision liée aux exigences de l'EIE est basée sur le contexte réglementaire actuel. Si le projet n'est pas réalisé dans l'année suivant la date de la présente décision, le promoteur doit communiquer avec la Direction de l'EIE pour confirmer toute exigence d'évaluation.

The Greater Shediac Sewerage Commission was consulted / *La Commission d'égout de Shediac et Banlieues a été consultés*

The local fire chief was consulted / *Le chef pompier local a été consulté*

Discussion

The Commission has received a request to rezone a section of a property located on Ohio Road to Medium Density Residential Zone, The intention is to build two multi-family buildings with 12 units each. The buildings have two floors each with 6 units per floor. The current zoning of the property, Rural Residential (RR). / *La Commission a reçu une demande pour changer le zonage d'une section d'une propriété située sur le chemin Ohio à la zone Résidentielle à moyenne densité. L'intention est de construire deux bâtiments multifamiliaux à 12 unités chacun. Les bâtiments ont deux étages chacun avec 6 unités par étage. Le zonage actuel de la propriété, Résidentielle rurale (RR), permet seulement un maximum de deux unités par propriété.*

In the surroundings, it has mostly single-family dwellings. However, there is directly to the north a religious institution and to the east an old school which is now used by a ventilation company. There is also another church about 200 meters to the west. There is a property with a single-family dwelling that sits directly against the property. The project maintains a distance of 20 meters (66 feet) from the boundary of this property. The developer intends to cut as few trees as possible to the north of the property to preserve the privacy of its residents and neighboring properties. / *Dans les environs, il a majoritairement des habitations unifamiliales. Par contre, on y trouve directement au Nord une institution religieuse et à l'est une vieille école qui est maintenant utilisée par une entreprise de ventilation. Il y a également une autre église à environ 200 mètres vers l'ouest. Il y a une propriété avec une habitation unifamiliale qui se trouve directement collée contre la propriété. Le projet maintient une distance de 20 mètres (66 pieds) de la limite de cette propriété. Le développeur a l'intention de couper le moins d'arbres possible au nord de la propriété pour préserver la vie privée de ses résidents et des propriétés avoisinantes.*

Sanitary sewers are available in this area of the municipality and are serviced by the Shediac and Suburbs Sewer Commission. However, the sewers are only on route 133 and do not go directly in front of the

property. The CESB that the property is able to extend to there property, but it will be the responsibility and at the cost of the developer. The CÉSB had no objection to this development. / *Les égouts sanitaires sont disponibles dans ce secteur de la municipalité et sont desservis par la Commission d'égout de Shediac et Banlieues. Par contre, les égouts sont seulement sur la route 133 et ne se rendent pas directement devant la propriété. La CÉSB que la propriété est capable de de se faire étendre jusqu'à là propriété, mais elle sera la responsabilité et aux coûts du développeur. La CÉSB n'avait pas d'objection à ce développement.*

There are two lots proposed for this development which is not divided yet. Parking is proposed between the two buildings and access is shared between the two properties. A reciprocal easement on access must be created during the subdivision of these properties. / *Il y a deux lots de proposés pour ce développement qui n'est pas divisé encore. Un stationnement est proposé entre les deux bâtiments et l'accès est partagé entre les deux propriétés. Une servitude réciproque sur l'accès devra être créée durant le lotissement de ces propriétés. /*

The two buildings will use a well each to supply the buildings with drinking water. The developer proposes water reservoirs and water flow control valves to meet peak water usage demands to ensure that not too much water is drawn from the wells. This information was sent to the Department of Environment and Local Government, and they confirmed that no environmental impact assessment is required for this development. / *Les deux bâtiments vont utiliser un puits chacun pour alimenter les bâtiments avec l'eau potable. Le développeur propose des réservoirs d'eau et des vannes de régulation du débit d'eau pour répondre aux demandes de pointes d'utilisation d'eau afin d'assurer qu'il n'y a pas trop d'eau qui est extraite des puits. Ces informations ont été envoyés au ministère de l'Environnement et gouvernements locaux, et ils ont confirmé qu'aucune étude d'impact sur l'environnement n'est requise pour ce développement.*

The plans have been shared with the fire chief of the Town of Shediac, who is the one with authority in this sector of Cap-Acadie. The Parking lot is less than 90 meters in length, which according to the National Building Code, a roundabout is not necessary because the truck can technically back out of the parking lot. The fire chief had no additional comments or requirements to add to the request. / *Les plans ont été partagés avec le chef pompier de la Ville de Shediac, qui est celui avec l'autorité dans ce secteur de Cap-Acadie. Le stationnement à moins de 90 mètres de longueur, que selon le code National du Bâtiment, un rond-point n'est pas nécessaire parce que le camion peut techniquement reculer du stationnement. Le chef pompier n'avait pas de commentaires ou exigences additionnelles à ajouter à la demande.*

The former Beaubassin-est Rural Community had conducted a study in 2022 on the current housing inventory and had concluded that out of the 95 units in the market, 0 were available, meaning they had an unoccupancy rate of 0%. The recent census also shows an acceleration in population growth (4% increase from 2016 to 2021) and increase pressure for different types of housing in the community. The Village of Cap-Pelé has recently adopted a new incentive policy encouraging higher-density residential development in key areas to respond to these recent trends. / *L'ancienne Communauté rurale Beaubassin-est avait mené une étude en 2022 sur l'inventaire de logement actuel et avait conclu que sur les 95 unités sur le marché, 0 étaient disponibles, c'est-à-dire qu'elles avaient un taux d'inoccupation de 0 %. Le récent recensement montre également une accélération de la croissance démographique (augmentation de 4 % de 2016 à*

2021) et une pression accrue pour différents types de logements dans la communauté. Le Village de Cap-Pelé a récemment adopté une nouvelle politique incitative encourageant le développement résidentiel à plus forte densité dans des secteurs clés pour répondre à ces tendances récentes.

The policies and proposals of the Rural Plan encourage higher density housing near community facilities and area with appropriate infrastructure. This project is located near two religious institutions where a community node is developing organically in the area formerly known as Boudreau-Ouest. This sector is also served by the public sewage system which allows for smaller lots and more density. / *Les politiques et les propositions du plan rural encouragent les logements à plus forte densité à proximité des installations communautaires et des zones dotées d'infrastructures appropriées. Ce projet est situé à proximité de deux institutions religieuses où un nœud communautaire se développe de façon organique dans le secteur anciennement connu sous le nom de Boudreau-Ouest. Ce secteur est également desservi par le système d'égout public qui permet des terrains plus petits et plus de densité.*

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 09-1KKK qui a but de rezoner à la zone RM – Résidentielle à moyenne densité afin de permettre deux bâtiment multifamiliale à 12 unités sujets aux conditions suivantes : / *Adopt By-Law 09-1KKK which aims to rezone to the RM - Medium Density Residential zone to allow two 12-unit multi-family buildings subject to the following conditions:*

a) 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; /

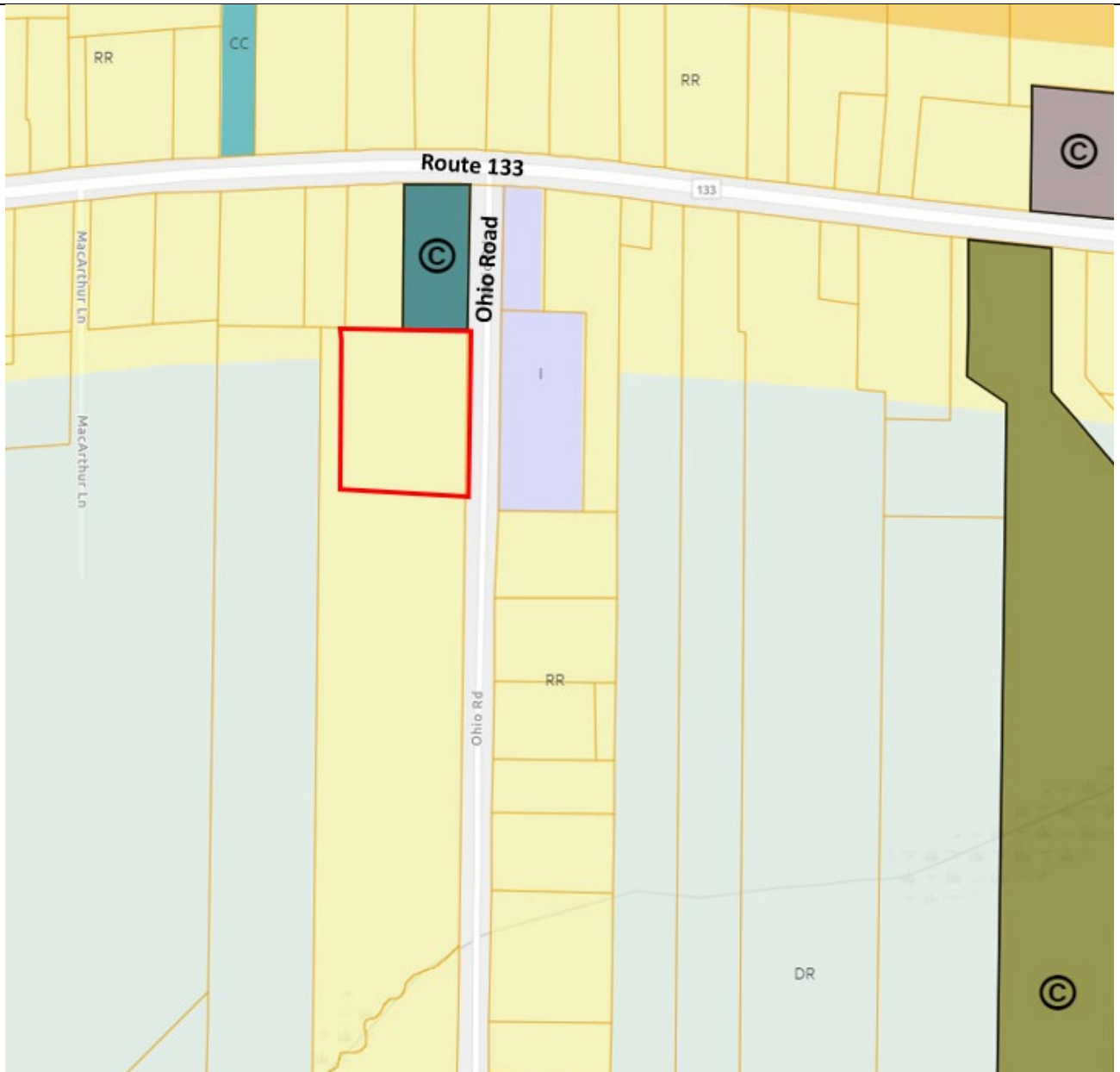
Qu'avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement, une confirmation soit soumise par le ministère de l'Environnement et de gouvernements locaux qu'aucune étude d'impact sur l'environnement ne soit requis pour le projet. Toutefois, si une étude d'impact sur l'environnement est requise, 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) That prior to the issuance of a building and/or development permit, the lots be subdivided and that a reciprocal easement be identified on the subdivision plan. / *Qu'avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement, que les lots soient subdivisés et qu'une servitude réciproque soit identifiée sur le plan de lotissement.*

c) That the properties be serviced by the Sanitary Sewer of the Greater Shediac Sewerage Commission and that an approval from the Director of the Greater Shediac Sewerage Commission be submitted to the Southeast Regional Service Commission prior to the issuance of a building and / or development permit. / *Que les propriétés soient desservies par l'égout sanitaire de la Commission d'égout de Shediac et Banlieues et qu'une approbation du directeur de la Commission d'égout de Shediac et Banlieues soit soumise à la Commission de services régionaux du Sud-Est avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement*

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

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.*



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)



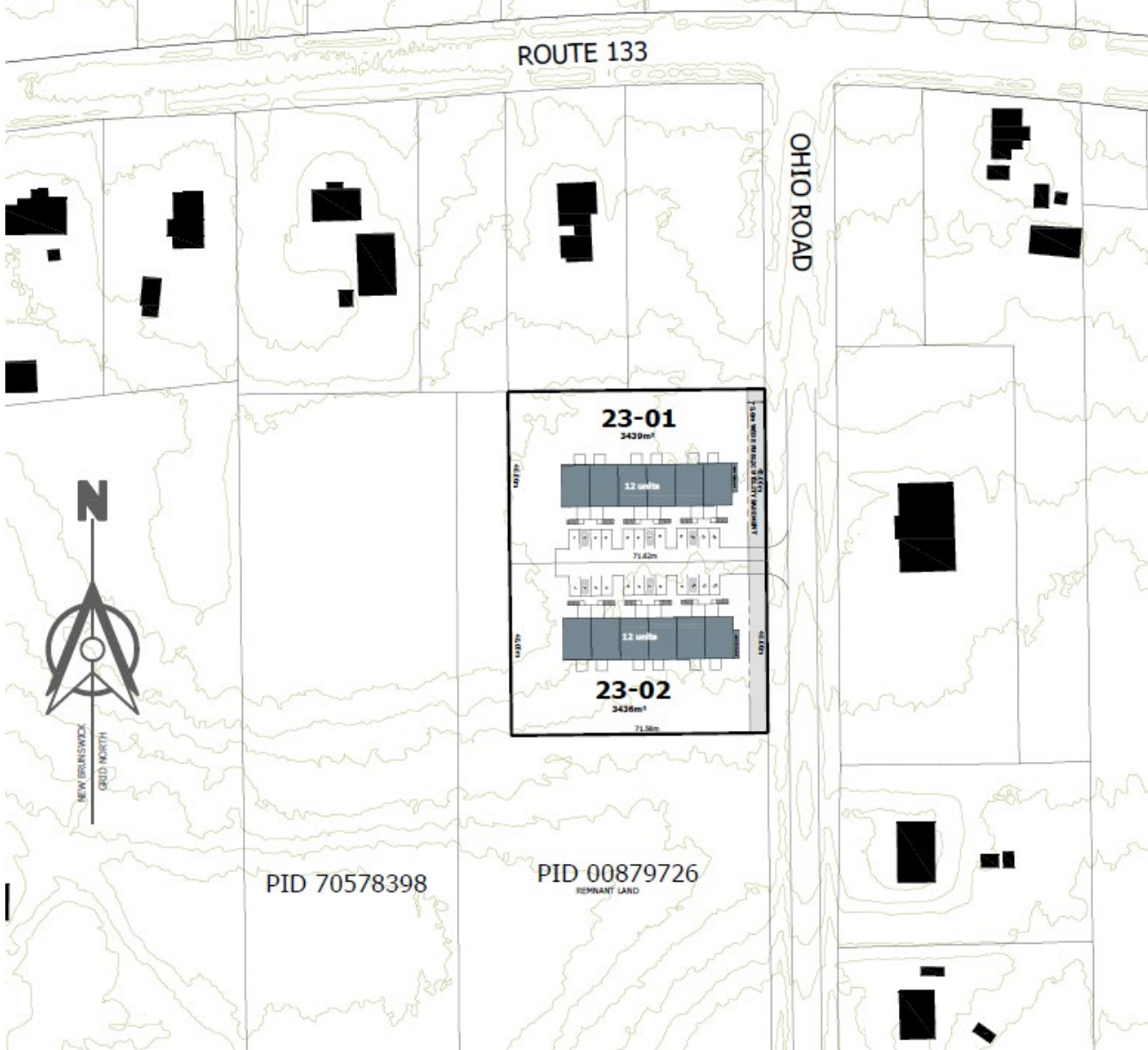


Main Office
 1234 rue Main Street
 2nd Floor, Unit/unité 200
 Moncton, NB E1C 1H7
 Tel/tél : 506-382-5386

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

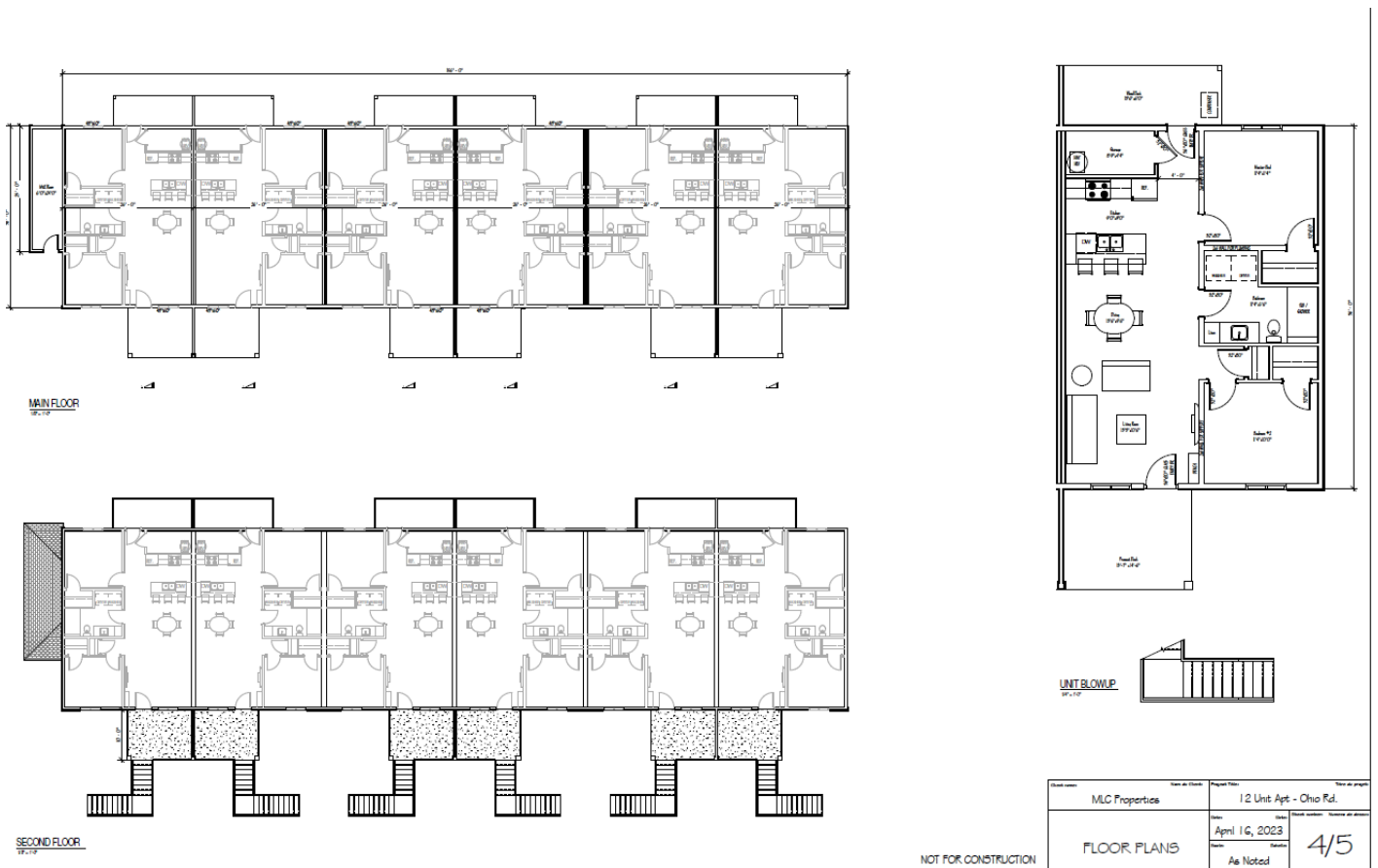
Tantramar Office
 112 rue Main Street
 Unit/unité C
 Sackville, NB E4L 0C3
 Tel/tél : 506-364-4701

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



Client Name	MLC Properties	Date de l'étude	April 16, 2023	Project Title	12 Unit Apt - Ohio Rd.	Sheet No.	1/5
Project Title	PERSPECTIVE VIEWS		As Noted				

NOT FOR CONSTRUCTION



ARRÊTÉ 09-1KKK

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 Ohio et portant le NID 00879726 de la zone RR – Résidentielle rurale à la zone RM – Résidentielle à moyenne densité afin de permettre deux bâtiments multifamiliale de 12 unités ayant un total de 24 unités.

PREMIÈRE LECTURE PAR TITRE :

Date

DEUXIÈME LECTURE PAR TITRE :

Date

LECTURE INTÉGRALE :

Date

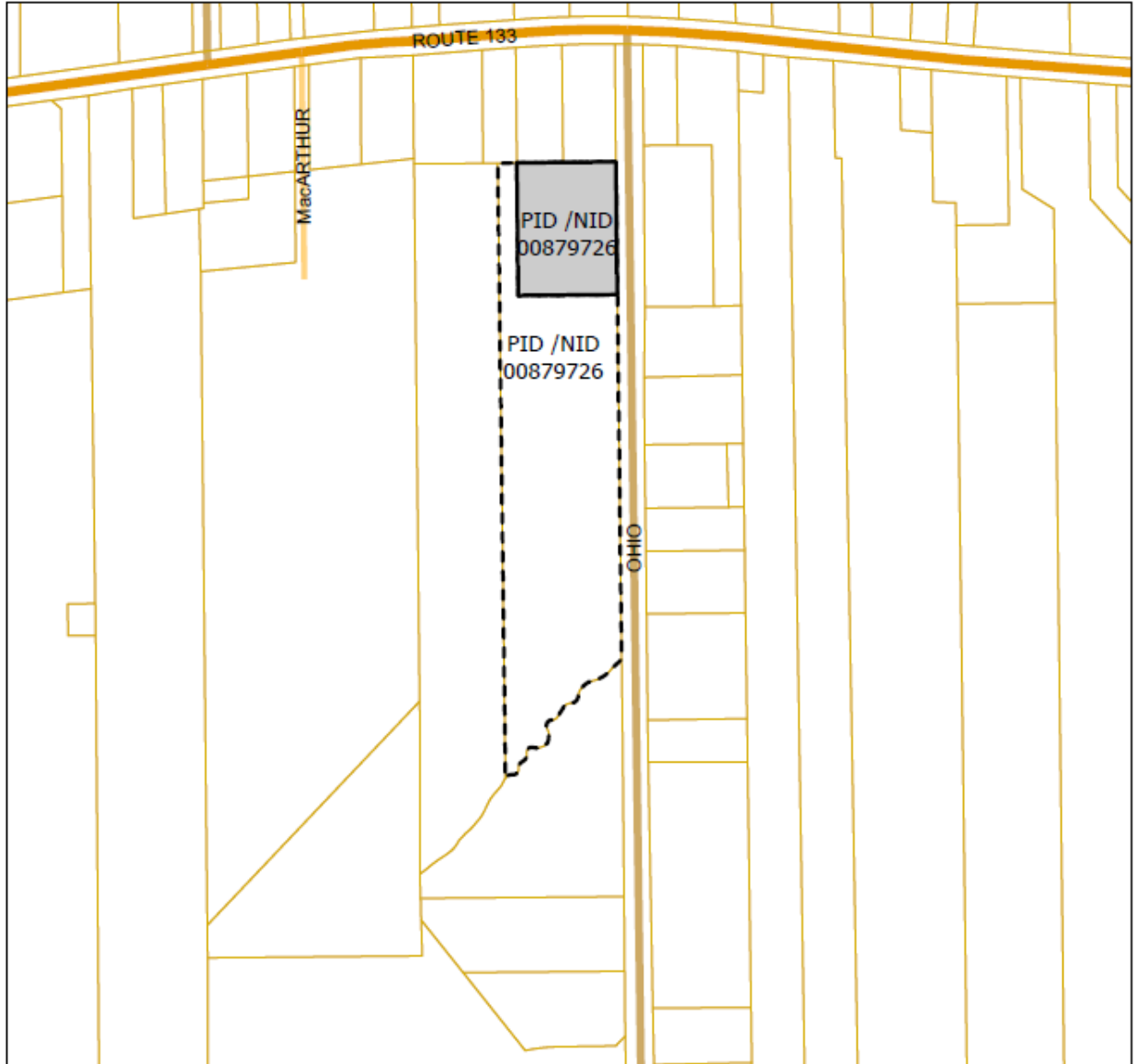
TROISIÈME LECTURE PAR TITRE ET ADOPTION :

Date


M. Serger Leger, Maire

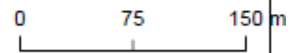
M. Stéphane Dallaire, Directeur général/Greffier

Schedule 09-1KKK
chemin Ohio Road
ZONING MAP / CARTE DE ZONAGE
Date: 2023-05-12



Legend

-  Rezonage de la zone RR – Résidentielle rurale à la zone RM – Résidentielle à moyenne densité afin permettre deux bâtiments à 12 unités.
- Rezoning of the RR – Rural Residential zone to the MR – Medium Density zone to allow two multi residential building with 12 units.



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

CONSIDÉRANT QUE Luc Leblanc ont fait une demande pour rezoner une portion de la propriété située sur le chemin Ohio et portant le NID 00879726 de la zone RR – Résidentielle rurale à la zone RM – Résidentielle à moyenne densité afin de permettre deux bâtiments multifamiliale de 12 unités ayant un total de 24 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) 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; / 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) That prior to the issuance of a building and/or development permit, the lots be subdivided and that a reciprocal easement be identified on the subdivision plan. / Qu'avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement, que les lots soient subdivisés et qu'une servitude réciproque soit identifiée sur le plan de lotissement.
 - c) That the properties be serviced by the Sanitary Sewer of the Greater Shediac Sewerage Commission and that an approval from the Director of the Greater Shediac Sewerage Commission be submitted to the Southeast Regional Service Commission prior to the issuance of a building and / or development permit. / Que les propriétés soient desservies par l'égout sanitaire de la Commission d'égout de Shediac et Banlieues et qu'une approbation du directeur de la Commission d'égout de Shediac et Banlieues soit soumise à la Commission de services régionaux du Sud-Est avant l'émission d'un permis de construction et/ou d'aménagement

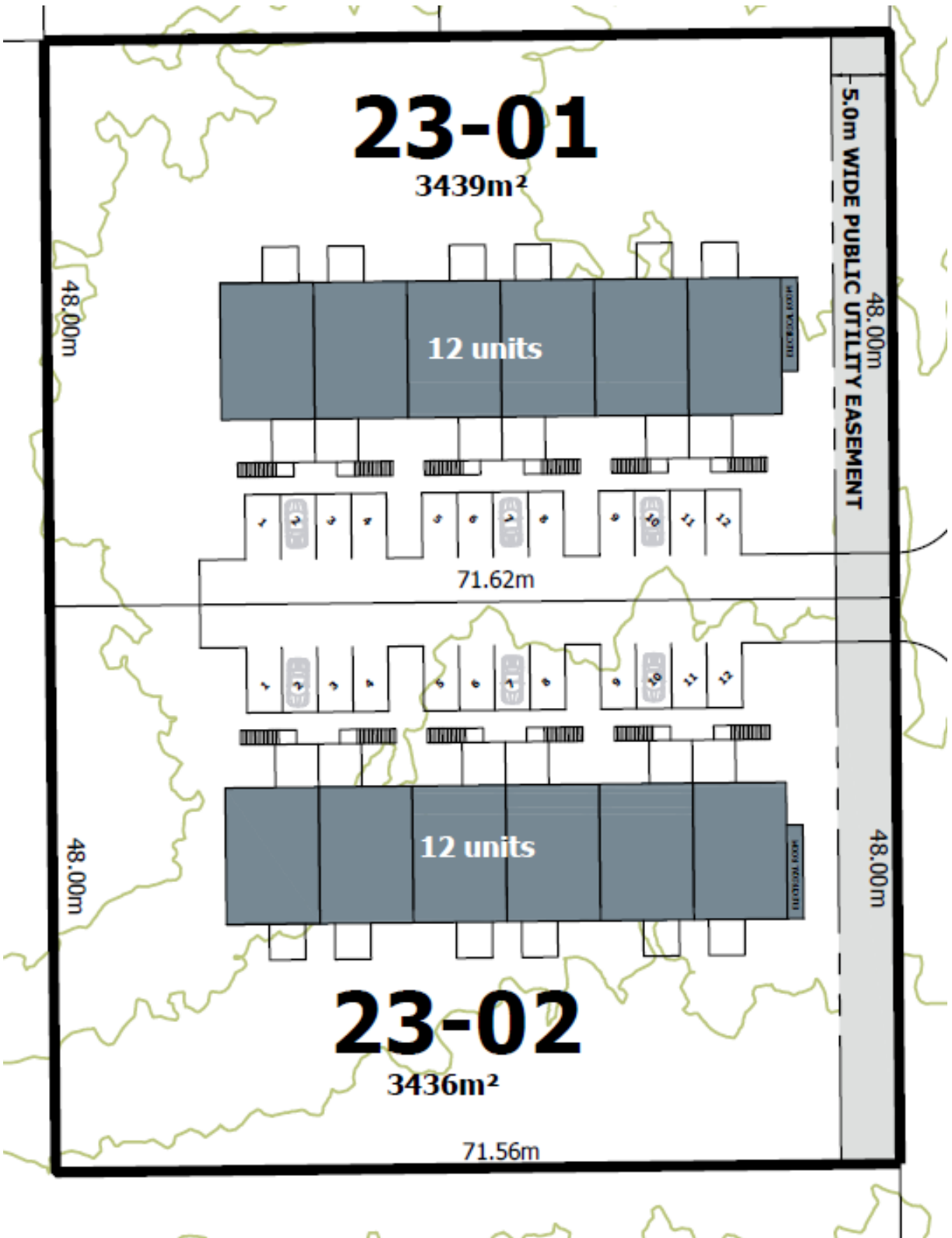
d) That the development be in general conformity with the site plan, elevations and drawings in the schedule A. / Que l'aménagement soit en conformité générale avec le plan de localisation, les élévations et les dessins dans l'annexe A.

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



Annexe A (suite)

