

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, August 23, 2023 / Le mercredi 23 août, 2023

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Conditional Use / Usages Conditionnel

File number / Numéro du fichier 23-1094

From / De :



Florent Vallade
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Kirk Brewer
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

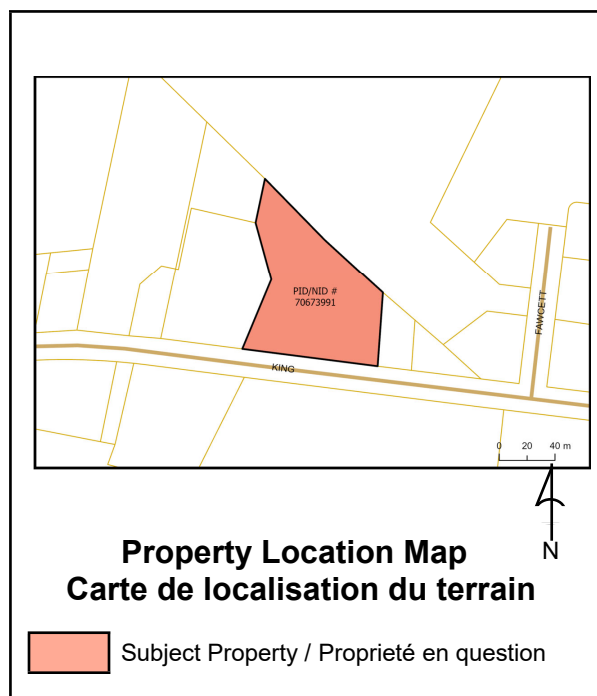
Dwayne Stevens

Landowner / Propriétaire :

Dwayne Stevens

Proposal / Demande :

To build a multiple unit residential use (14 units) / *Pour construire un usage résidentiel à logements multiples*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70673991

Lot Size / Grandeur du lot: 7780 sqm

Location / Endroit :

King Street , Petitcodiac

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

R

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding uses:

Residential : single unit dwellings

Industrial : pipe supplier / Kent warehouse / petroleum storage site

Usages avoisinants :

Résidentiel : maisons unifamiliales

Municipal Servicing / Services municipaux:

Public sewer

Access-Egress / Accès/Sortie :

King Street

Policies / Politiques

Petitcodiac Rural Plan By-Law No.60 / *Plan rurale de Petitcodiac Arrêté No.60*

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

2.1 Residential / Résidentielle

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

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

Proposal / *Proposition* 2:

Furthermore, it is proposed to instruct the Committee when considering the imposition of terms and conditions to have regard for: / *En outre, il est proposé d'instruire le Comité lorsqu'il est question de la mise en place des modalités et conditions à tenir compte :*

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

(b) the design of the proposed development in terms of: / *la conception de l'aménagement proposé en matière:*

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

(ii) setback, / *du retrait*

(iii) building separation distances, / *des distances séparatrice des bâtiments,*

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

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

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

Definitions / Définitions

DWELLING, MULTIPLE UNIT means a building containing three or more dwelling units. / *HABITATION, À LOGEMENTS MULTIPLES un bâtiment contenant trois unités de logement ou plus*

4.1 Residential (R) Zone / Zone (R) résidentielle

Residential Zone Permitted Uses / Usages permis – Zone résidentielle

4.1.1 No development shall be permitted nor shall any land, building or structure be used on a lot within a Residential Zone for any purpose other than: / *Dans une zone résidentielle, aucun aménagement n'est permis, et un lot ne peut être affecté à l'aménagement d'un bâtiment ou d'une construction, sauf :*

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

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

3.28 of the Petittcodiac Rural Plan, no more than one building containing one or more dwelling units may be placed or erected and no building or structure may be altered to become a second building containing a dwelling unit on a lot. / *3.28 du plan rural de Petittcodiac, pas plus d'un bâtiment contenant un ou plusieurs logements ne peut être placé ou érigé et aucun bâtiment ou structure ne peut être modifié pour devenir un deuxième bâtiment contenant un ou plusieurs logements.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

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

Staff consulted with the Community of Three Rivers administration. No concerns were raised. / *Le personnel a consulté l'administration de Community of Three Rivers. Aucune préoccupation n'a été soulevée.*

Staff consulted the Department of Environment and Local Government. They support the proponent's approach to minimize the number of wells for this lot development by using the maximum safe yield capacity of each well before drilling another one. / *Le personnel a consulté le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux. Il soutient l'approche du requérant de minimiser le nombre de puits pour l'aménagement de ce lot en utilisant la capacité de rendement pour chaque puits avant de forer un autre puits.*

Discussion

The applicant is proposing a multiple unit development of the property located on King Street, which is zoned Residential and serviced by the municipal sewer system. Multiple unit residential uses are permitted, as a conditional use in the Residential zone, in the interest of controlling for the placement of the building and address any aesthetic concerns. In this case the applicant is proposing 14 units which will be constructed in three phases. Phase A and B will be part of a same building and phase C will be a second building, since no more than one unit is allowed per lot, a subdivision will occur between the two last phases. Both buildings will share the same driveway. / *Le requérant propose un projet d'aménagement à logements multiples sur la propriété située sur la rue King, dans la zone résidentielle et desservie par le système d'égouts municipal. Les usages résidentiels à logements multiples sont permis comme usages conditionnels dans la zone résidentielle, dans le but de contrôler l'emplacement du bâtiment et de répondre à toute préoccupation d'ordre esthétique. Dans le cas présent, le requérant propose 14 unités qui seront construites en trois phases. Les phases A et B feront partie d'un même bâtiment et la phase C sera un deuxième bâtiment. Étant donné qu'il n'est pas permis d'avoir plus d'une unité par lot, un lotissement se produira entre les deux dernières phases. Les deux bâtiments partageront la même entrée de cour.*

The driveway will be wide enough to accommodate all 14 units and won't need to have a turnaround since the length is under 90m. / *L'entrée de cour sera large assez pour permettre les 14 unités et ne nécessitera pas une zone de manœuvre, puisque la longueur est moins de 90 m.*

As for the construction process, a subdivision will need to occur between phase B and Phase C, Section / *Quant au processus de construction, un lotissement doit avoir lieu entre la phase B et la phase C.*

The applicant is planning on digging one well for the first unit and based on the water flow, will use that well for the other units also. If need be he will dig multiple wells to acquire enough water to service the buildings. The approach is supported by the Department of Environment and Local Government as this will reduce the number of possible pathways of potential contamination to the groundwater aquifers. / *Le requérant propose de creuser un puits pour la première unité. Selon le débit d'eau, les autres unités utiliseront le même puits. Au besoin, le requérant creusera d'autres puits pour avoir assez d'eau pour desservir les bâtiments. L'approche est soutenue par le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux, car elle réduira le nombre de voies de contamination possible aux réservoirs aquifères.*

The lot is serviceable by municipal sewer. Servicing costs will be the responsibilities of the developer. / *Le lot peut être desservi par les égouts municipaux. Les frais de service seront la responsabilité du promoteur.*

The site plan, elevations, and floor plan drawing of the proposed multiple unit can be found in the schedules. / *Le plan de localisation, les élévations et le dessin du plan d'étage des logements multiples se trouvent en annexe.*

All requirements of the Plan are being met, and no concerns were raised by community administration. / *Toutes les exigences du plan sont satisfaites, et aucune préoccupation n'a été soulevée par l'administration communautaire.*

Public Notice / Avis public

Public Notice has been circulated to neighbouring landowners within 60 m of the property on August 9, 2023. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires fonciers à l'intérieur de 60 mètres de la propriété le 09 Aout 2023.*

Legal Authority / Autorité légale

53(3) In prescribing the purposes for which land, buildings and structures in a zone may be used, a zoning by-law may / *En prescrivant les fins auxquelles des terrains, des bâtiments et des constructions dans une zone quelconque peuvent être affectés, l'arrêté de zonage peut prévoir l'une quelconque des dispositions suivantes :*

c) prescribe particular purposes / *y désigner des fins particulières :*

(i) in respect of which the advisory committee or regional service commission, subject to subsection (5), may impose terms and conditions, and / *pour lesquelles le comité consultatif ou la commission de services régionaux peut, sous réserve du paragraphe (5), imposer des modalités et des conditions,*

ii) that may be prohibited by the advisory committee or regional service commission if compliance with terms and conditions imposed under subparagraph (i) cannot reasonably be expected. / *que peuvent interdire le comité consultatif ou la commission de services régionaux lorsqu'il apparaît raisonnable de s'attendre qu'il ne sera pas satisfait aux modalités et aux conditions imposées en vertu du sous-alinéa (i).*

53(4) Terms and conditions imposed under paragraph (4)(c) shall be limited to those considered necessary the advisory committee or commission to protect / *Les modalités et conditions imposées en application de l'alinéa (4)c) doivent se limiter à celles que le comité consultatif ou la commission juge nécessaires pour protéger*

(a) properties within the zone or in abutting zones, or / *les propriétés à l'intérieur de la zone ou dans des zones attenantes, ou*

(b) the health, safety and welfare of the general public. / *la santé, la sécurité et le bien-être du public en général.*

Recommendation / Recommandation

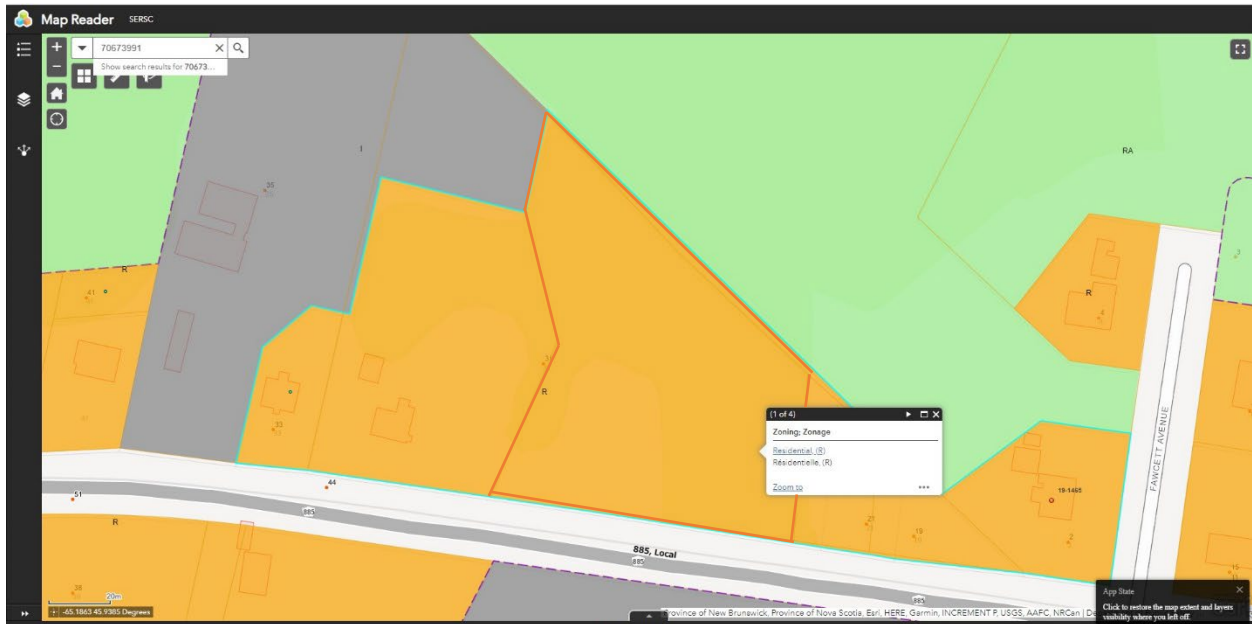
Staff recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee **APPROVE** the conditional use application to permit a multiple unit residential use on King Street (PID 70673991) subject to the following condition : / *Le personnel recommande que le Comité de révision de la planification du Sud-Est APPROUVE la demande d'usage conditionnel pour permettre un usage résidentiel à logements multiples sur la rue King (NID 70673991), sous réserve de la condition suivante :*

1) The development shall be carried out in substantial conformance with the plans and drawings submitted / *L'aménagement doit être réalisé en grande partie conformément aux plans et dessins soumis*

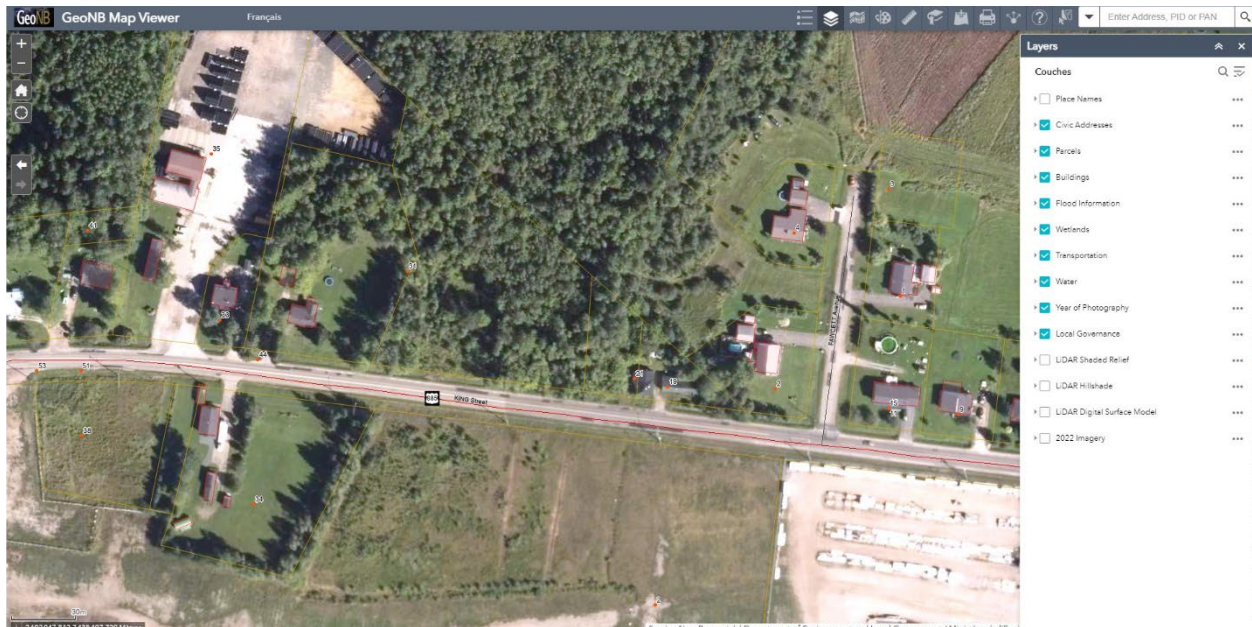
Note: This report was written in_ and translated to a bilingual document. Where a conflict exists between the two languages, the language the report was written shall prevail. / **Note:** *ce rapport a été rédigé en et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues, la langue dans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



Zoning Map / Carte de Zonage



Aerial Map / Carte Aérienne



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

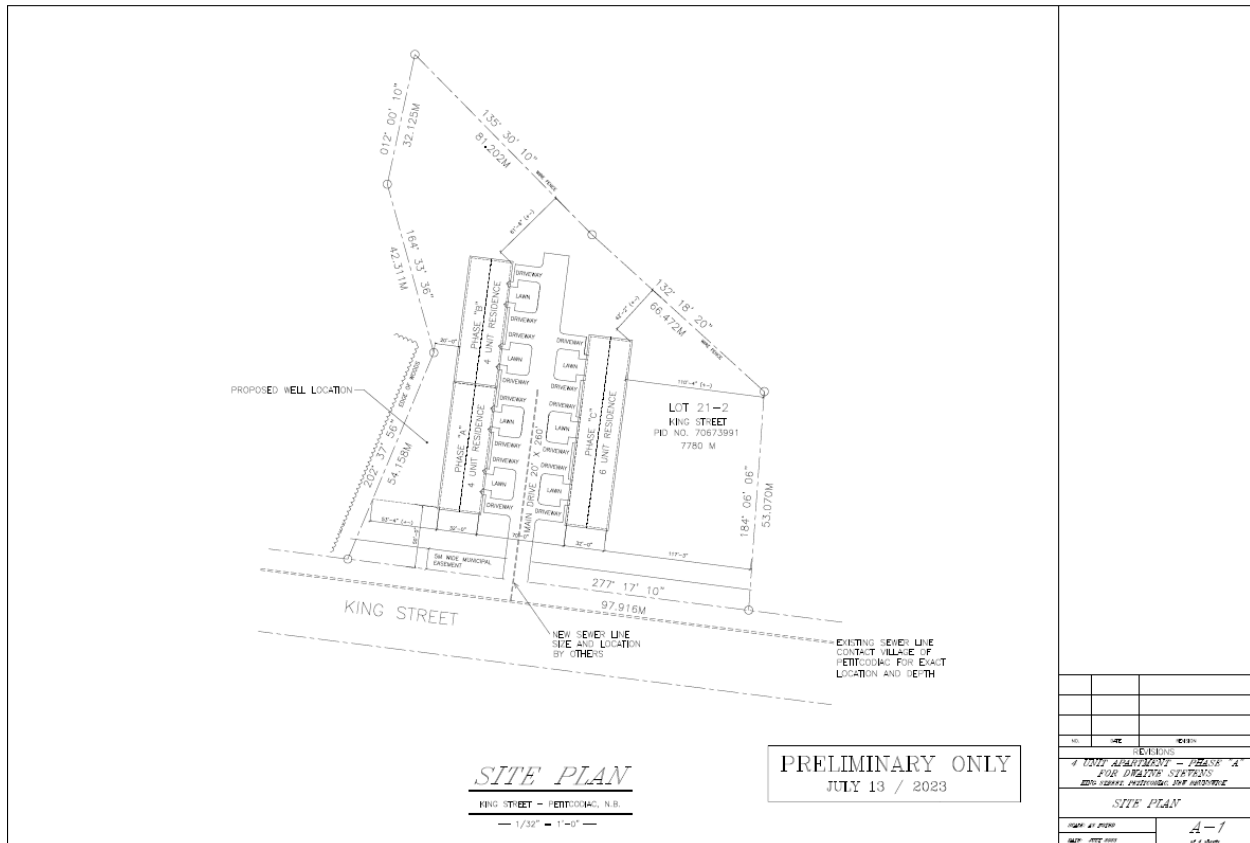
Beaubassin Office
815A, rue Bombardier Street
Shediac, NB, E4P 1H9
Tel: 506-533-3637

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

Riverview Office
Operations Centre
300, rue Robertson Street
Riverview, NB, E1B 0T8
Tel: 506-382-3574



Site Plan / Plan de Localisation



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

Beaubassin Office
815A, rue Bombardier Street
Shediac, NB, E4P 1H9
Tel: 506-533-3637

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

Riverview Office
Operations Centre
300, rue Robertson Street
Riverview, NB, E1B 0T8
Tel: 506-382-3574



Site Photos (May 8, 2023)



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

Beaubassin Office
815A, rue Bombardier Street
Shediac, NB, E4P 1H9
Tel: 506-533-3637

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

Riverview Office
Operations Centre
300, rue Robertson Street
Riverview, NB, E1B 0T8
Tel: 506-382-3574



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

Beaubassin Office
815A, rue Bombardier Street
Shediac, NB, E4P 1H9
Tel: 506-533-3637

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

Riverview Office
Operations Centre
300, rue Robertson Street
Riverview, NB, E1B 0T8
Tel: 506-382-3574