

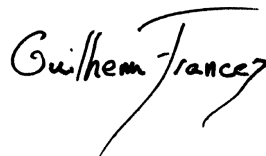
**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, October 22, 2025 / Le mercredi 22 octobre, 2025

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Conditional Use / Usage conditionnel

File number / Numéro du fichier 25-1559

From / De :



Guilhem Francez
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Patrick Gaudet
Development Officer / Agent d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

Mario Leblanc Lebson Holdings Ltd

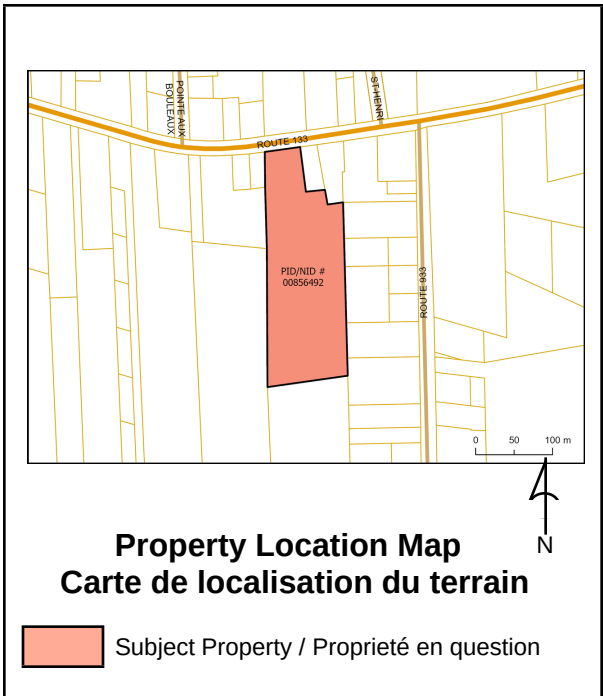
Landowner / Propriétaire :

Mario Leblanc Lebson Holdings Ltd

Proposal / Demande :

Conditional use application for a multi-unit dwelling of 20 units.

*/ Application pour un usage conditionnelle pour un bâtiment
multi-familiale de 20 unités.*



Site Information /Information du site

PID / NID: 00856492

Lot Size / Grandeur du lot: 27 612.96 m²

Location / Endroit :

1325 Route 133, Town of Cap-Acadie / Ville de Cap-Acadie

Current Use / Usage présent :

Residential / *Résidentielle*

Zoning / Zonage :

Central Commercial(CC) & Rural Area (RA) / *Commerce Central (CC) & Rurale (RU)*

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

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Surrounding use: Residential (single dwelling to multi-unit); Commercial (car repair shop, gas station, grocery store, bank); Institutionnal (Church, school, event venue); recreationnal. / *Usage environnant Résidentielle (logements individuels ou multifamiliale) ; Commerciale (garage automobile, station-service, épicerie, banque) ; Institutionnelle (église, école, salle de spectacle) ; Récréatif.*

Surrounding zone: Commerce Central (CC). Commerce General (CG). Residential (R). Rural area (RA)

Municipal Servicing / Services municipaux:

Public maintained road / *route publique maintenue*

Policies / Politiques

Regional Town of Cap-Acadie Municipal Plan By-law No. CA-17 / *Ville Régionale de Cap-Acadie Plan municipal Arrêté No. CA-17*

4.0 DEVELOPMENT OBJECTIVES / *OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT*

- (i) Encourage residential development in and around existing community and residential cores, making efficient use of infrastructure; / *de favoriser un développement résidentiel dans et autour des noyaux communautaires et résidentiels existants, en faisant bon usage de l'infrastructure;*
- (v) Encourage development in areas already served by the municipal sanitary sewer system; / *d'encourager le développement dans des secteurs déjà desservis par le réseau municipal d'égouts sanitaires ;*
- (viii) Support the revitalization of village nodes. / *de favoriser la revitalisation des nœuds villageois*

6.0 HOUSING POLICIES / *PRINCIPES LIÉS AUX LOGEMENTS*

PRINCIPES / *POLICIES*

It is a policy of Council to increase the number of housing units within its territory. / *Le Conseil a pour principe d'augmenter le nombre de logements sur son territoire.*

It is a policy of Council to promote and support affordable housing. / *Le Conseil a pour principe de promouvoir le logement abordable.*

It is a policy of Council to promote a variety of housing types to meet residents' needs, considering demographic changes and specific requirements (e.g., seniors, newcomers, young families). This will enable community members to remain in Cap-Acadie throughout their lives. / *Le Conseil a pour principe de favoriser diverses catégories de logement afin de répondre aux besoins des résidents, en tenant compte des changements démographiques et des besoins spécifiques (p. ex. : aînés, nouveaux arrivants, jeunes familles). Ceci permettra aux membres de la communauté de rester à CapAcadie tout au long de leur vie.*

It is a policy of Council to encourage residential development near services, particularly within village nodes, to foster a mix of uses and the creation of human-scale neighbourhoods, where residents can enjoy a more accessible and vibrant environment. / *Le Conseil a pour principe d'encourager le développement résidentiel à proximité des services, notamment dans les nœuds villageois, afin de favoriser la mixité des usages et encourager la création de quartiers à échelle humaine où les citoyens peuvent profiter d'un environnement plus accessible et dynamique.*

PROPOSALS / *PROPOSITIONS*

It is proposed that multi-family dwellings with five or more units be permitted, subject to terms and conditions that may be imposed by the Committee, which will consider: / *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 :*

- (i) access to off-street parking and parking lot design: / *P'accès au stationnement hors rue et la conception du terrain de stationnement;*
- (ii) site drainage; / *le drainage du site;*
- (iii) building height; / *la hauteur du bâtiment;*
- (iv) setbacks; and / *les marges de retraits; et*
- (v) availability of drinking water and municipal services. / *la disponibilité d'eau potable et des services municipaux.*

It is proposed to establish a mechanism to encourage developers to build within village nodes. / *Il est proposé d'établir un mécanisme incitant les promoteurs à développer dans les nœuds villageois.*

It is proposed that residential development maintain an appropriate distance from uses that produce disturbances. / *Il est proposé que le développement résidentiel maintienne une certaine distance des usages créant certaines nuisances*

14.0 MUNICIPAL INFRASTRUCTURE POLICIES / *PRINCIPES LIÉS AUX LES INFRASTRUCTURES MUNICIPALES*

It is a policy of Council to promote development in areas serviced by the sanitary sewer system to achieve a return on municipal infrastructure investments. / *Le Conseil a pour principe de promouvoir le développement dans les endroits desservis par le système des égouts sanitaires afin de rentabiliser les investissements servant aux infrastructures municipales.*

19.0 DESIGNATION OF VILLAGE NODES / **DESIGNATION OF VILLAGE NODES**

PRINCIPES / **POLICIES**

It is a policy of Council to prioritize village nodes as primary areas for residential growth and mixed-use development with higher density. / **Le conseil a pour principe de prioriser les nœuds villageois comme une zone de croissance résidentielle principale, avec un développement à usage mixte et une densité plus élevée.**

It is a policy of Council to recognize Grand-Barachois, Cap-Pelé, Shemogue, Cormier Village, Boudreau-Ouest, Haute Aboujagane, Robichaud, and Saint-André as village nodes. / **Il est pour principe de reconnaître Grand-Barachois, Cap-Pelé, Shemogue, Cormier-Village, Boudreau-Ouest, Haute-Aboujagane, Robichaud et Saint-André-LeBlanc comme nœuds villageois.**

It is a policy of Council to designate Grand-Barachois and Cap-Pelé as the primary village nodes, as they are the most developed and offer the most services. A development strategy will be implemented to prioritize the development of these two areas, focusing efforts on residential growth and services. Other village nodes, such as Shemogue, Cormier Village, Robichaud, Boudreau-Ouest, Haute Aboujagane, and Saint-André, will be considered complementary nodes on a smaller scale, following the same overall vision of sustainable and integrated development. / **Le conseil a pour principe de reconnaître Grand-Barachois et Cap-Pelé comme les principaux nœuds villageois, plus développés et dotés de plus de services. Une stratégie de développement sera mise en place pour prioriser l'aménagement de ces deux zones, en concentrant les efforts de croissance résidentielle et de services. Les autres nœuds villageois, tels que Shemogue, Cormier-Village, Robichaud, Boudreau-Ouest, Haute-Aboujagane et Saint-André-LeBlanc, seront considérés comme des nœuds complémentaires à échelle plus réduite, tout en suivant la même vision globale de développement durable et intégré.**

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

Zoning By-Law of the Regional Town of Cap-Acadie By-law No. CA-18 / **Ville Régionale de Cap-Acadie Arrêté de Zonage Arrêté No. CA-18**

2..1 DEFINITIONS OF USE / **DÉFINITIONS D'USAGES**

"dwelling, multiunit" means a dwelling containing three or more dwelling units; / **« habitation multifamiliale » désigne un bâtiment contenant trois logements ou plus**

2.2 GENERAL DEFINITIONS / **DÉFINITIONS GÉNÉRALES**

"height" means the vertical distance of a building measured from the average finished grade to the highest point of the roof surface in the case of a flat roof, to the break line in the case of a gambrel or Mansard roof, or to the underside of the eaves of the main part of the building in the case of a gable roof. In areas designated as Sea Level Rise zones or Inland Flooding zones, height is measured as the vertical distance from the minimum elevation level specified in Appendix B or Appendix C to the highest point of the roof surface in the case of a flat roof, to the break line in the case of a gambrel or Mansard roof, or to the underside of the eaves of the main part of the building in the case of a gable roof; / **« hauteur » La distance verticale d'un bâtiment séparant le niveau fini moyen du sol et le point le plus élevé de la surface du toit, dans le cas d'un toit plat, de la ligne de bris, dans le cas d'un toit à comble brisé ou d'un toit à la Mansart, ou de la face inférieure de l'avant-toit de la partie principale du bâtiment, dans le cas d'un toit à pignon; dans une zone Élévation du niveau de la mer, ou la zone Inondation des terres intérieures, la distance verticale d'un bâtiment séparant le la niveau d'élévation minimal selon l'annexe B ou l'annexe C et le point le plus élevé de la surface du toit, dans le cas d'un toit plat, de la ligne de bris, dans le cas d'un toit à comble brisé ou d'un toit à la Mansart, ou de la face inférieure de l'avant-toit de la partie principale du bâtiment, dans le cas d'un toit à pignon;**

5.3 COMMERCIAL AND SERVICE ZONES / **ZONES DE COMMERCE ET SERVICES**

Multi-unit dwelling with more than 4 units are allowed, but subject to terms and condition set by the Planning Review and Adjustment Committee. / **Les immeubles à logements multiples de plus de 4 logements sont autorisés, mais soumis aux conditions fixées par le Comité**

5.3.3 Table: lot dimensions for CC, GC and IS zones / **Tableau :dimensions des lots pour les zones CC, CG et SC.**

Minimum lot area (with sanitary sewer services)/ **Superficie minimale du lot (avec les égouts**

sanitaires) : 4000 m²

Required front yard or flankage yard of a public street owned by the department of transport and infrastructure / *Cour avant réglementaire d'une rue publique appartenue par le département de transport et infrastructure*: 7.5 m

Required rear yard / *Cour arrière requise* : 6 m

Required side yard : 3 m from the limit and 1.5 on the other / *Cour latérale requise* : 3 m par rapport à la limite et 1,5 m par rapport à l'autre

Maximum building height / *Hauteur maximale du bâtiment*: 11 m

Maximum lot coverage / *Couverture maximale du terrain* : 100%

4.8 STATIONNEMENT HORS-RUE / OFF-STREET PARKING

Multi-unit dwelling : 1.25 spaces per dwelling unit / *Habitation multi-familiale 1,25 espaces par unité d'habitation*.

4.8.5 In addition to off-street parking spaces, additional parking spaces must be reserved for persons with reduced mobility for all uses, in accordance with the Barrier-Free Design Building Code Regulation under the Building Code Administration Act. / *En plus des espaces de stationnements hors rues, des emplacements de stationnement additionnels doivent être réservés aux personnes à mobilité réduite pour tous les usages conformément au Règlement d'application du Code du bâtiment portant sur la conception sans obstacle – Loi sur l'administration du Code du bâtiment*.

4.32 DRAINAGE / DRAINAGE

4.32.1 The altering of land levels for building or other purposes in the zones GC, CC, R and IS, with the exception of an accessory building or structure, in so far as they may affect surface drainage shall require a lot drainage and grading plan, which shall be implemented by the developer. / *Un plan de drainage est requis dans le cas de la modification du niveau d'un terrain pour des fins de construction ou pour d'autres fins dans les zones CG, CC, R et SC, sauf d'un bâtiment ou d'une construction accessoires, dans la mesure où elle est susceptible d'affecter le drainage de surface; ce plan sera mis en œuvre par le promoteur*.

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*.

Town staff was contacted: They had no concern on the proposed development. / *Le personnel municipal a été contacté : il n'avait aucune objection au projet de développement proposé*.

Fire chief was contacted and have no concerns. / *Le chef des pompiers a été contacté et n'avait pas de préoccupations*.

Department of Transport and Infrastructure: "Since the property is going from single residential use to a multi-unit residential, the sight distance for the access will have to be verified. Sight distance must meet the requirements for commercial use, meaning it must meet both stopping sight distance and turning sight distance." / *Le département de Transport et Infrastructure a été contacté: "Étant donné que la propriété passe d'une utilisation résidentielle unique à une utilisation résidentielle multiple, la distance de visibilité pour l'accès devra être vérifiée. La distance de visibilité doit répondre aux exigences pour une utilisation commerciale, ce qui signifie qu'elle doit respecter à la fois la distance de visibilité d'arrêt et la distance de visibilité de virage."*

Department of Environment and local Government was contacted and answered: "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." / *Le département de l'environnement et des gouvernements locaux a été contacté, pour résumé, le projet telle que présenté n'est pas soumis à une étude d'impact sur l'environnement*.

Healthy Environments Branch: "I've reviewed the AWSA prepared by Fisher Engineering Ltd, October 2025 for the Lebson Holding Ltd. including 20 townhouse development located on PID 00856492 in Westmorland County off Route 133 Grand Barachois, NB. The proposed development includes the construction of a 20-unit townhouse that will consist of 16, two-bedroom units and 4, one-bedroom units. I'm in agreement with the findings and the conclusions of the consultant presented in the submitted AWSA report. Some exceedances for manganese, iron and turbidity were observed in the water quality samples returned from a 250m radius search around the subject property. I've no concern and would recommend

approving the proposed 20-unit townhouse development. As a reminder, the existing well is to be decommissioned as per NBDELG guidelines by a licensed well driller.” / *Direction des Environnements en santé : « J'ai examiné l'étude AWSA préparée par Fisher Engineering Ltd en octobre 2025 pour Lebson Holding Ltd, qui porte sur un projet de construction de 20 maisons en rangée situé sur le terrain cadastré 00856492 dans le comté de Westmorland, près de la route 133 à Grand Barachois, au Nouveau-Brunswick. Le projet proposé comprend la construction de 20 maisons en rangée, dont 16 unités de deux chambres et 4 unités d'une chambre. Je suis d'accord avec les conclusions du consultant présentées dans le rapport AWSA soumis. Certains dépassements des normes pour le manganèse, le fer et la turbidité ont été observés dans les échantillons de qualité de l'eau prélevés dans un rayon de 250 mètres autour de la propriété en question. Je n'ai aucune inquiétude et je recommande d'approuver le projet de construction de 20 maisons en rangée. Pour rappel, le puits existant doit être mis hors service conformément aux directives du NBDELG par un foreur de puits agréé.»*

Discussion

Context / Contexte:

On September 17, 2025, a conditional use application was submitted by Lebson Holdings Ltd. to permit the construction of a 20-unit multi-family dwelling on the property identified by PID 00856492, located at 1325 Route 133, Grand-Barachois. The property is zoned Central Commercial (CC) at the front and Rural (RU) at the rear. The CC zone allows multi-family dwellings; however, when a project includes more than 4 units, it is subject to terms and conditions that the Committee may impose. / *Le 17 septembre 2025, une demande d'usage conditionnel a été soumise par Lebson Holdings Ltd. pour permettre la construction d'une habitation multifamiliale de 20 unités sur la propriété identifiée par le NID 00856492, située au 1325, route 133, à Grand-Barachois. La propriété se trouve en zone Commerce central (CC) à l'avant et en zone Rurale (RU) à l'arrière. La zone CC permet l'habitation multifamiliale; toutefois, lorsque le projet comprend plus de 4 logements, il est soumis aux modalités et conditions que le Comité peut imposer.*

The proposed building would be situated on a property of approximately 7 acres, in the center of Grand-Barachois, about 200 meters from the intersection with Route 933. Several institutional services and essential businesses are nearby, including the church, the school, and the golden' age club. With a density of 3 dwelling per acre, the project would fit the density of Grand-Barachois. / *Le bâtiment proposé serait implanté sur une propriété d'environ 7 acres, au centre de Grand-Barachois, à environ 200 m du croisement avec la route 933. Plusieurs services institutionnels et commerces essentiels se trouvent à proximité, notamment l'église, l'école et le club d'âge d'or. Avec une densité de 3 logements par acre, le projet correspondrait à la densité du Grand-Barachois.*

The lot is currently occupied by a house overlooking a garden whose side and rear property lines are covered with trees. The proposed building would be located approximately 30 m from the front property line and would maintain its vegetated boundaries. / *Le terrain est actuellement occupé par une maison donnant sur un jardin dont les limites latérales et arrière sont couvertes d'arbres. Le bâtiment proposé serait situé à environ 30 m de la limite avant du terrain et conserverait ses limites végétalisées.*

Contents of Terms and Conditions / Contenu des termes et conditions:

As the Central Commercial zone permits multiple unit dwellings above 4 units as a conditional use, the application before the committee is not to debate whether or not the land use is appropriate at the subject property, but rather to allow the Planning Advisory Committee to evaluate projects on a case-by-case basis, ensure design standards are met, and impose any reasonable terms and conditions the Committee sees fit. / *Étant donné que la zone commerciale centrale autorise les logement multifamiliaux de plus de quatre unités à titre d'utilisation conditionnelle, la demande soumise au comité ne vise pas à débattre de la pertinence de l'utilisation du terrain en question, mais plutôt à permettre au comité d'évaluer les projets au cas par cas, de s'assurer que les normes de conception sont respectées et d'imposer les conditions raisonnables qu'il juge appropriées.*

In accordance with the housing policies and guidelines of the Cap-Acadie Municipal Plan, the Planning Review Committee must consider the following elements when evaluating the

application / Conformément aux politiques et orientations du Plan municipal de Cap-Acadie en matière d'habitation, le Comité de révision de la planification doit tenir compte des éléments suivants pour évaluer la demande :

i) Off-street Parking Access and Design / i) Accès au stationnement hors rue et conception du stationnement

According to the Cap-Acadie Zoning By-Law, multi-family dwellings (4 units or more) require 1.25 parking spaces per dwelling. Parking must also meet accessibility standards for persons with reduced mobility, as specified in the national Building Code. / Selon l'arrêté de zonage de Cap-Acadie, les logements multifamiliaux (4 unités et plus) nécessitent 1,25 emplacement de stationnement par logement. Le stationnement doit également respecter les normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, comme prévu dans le code du bâtiment. The applicant proposes 38 outdoor parking spaces, in addition to an undetermined number of garage spaces, exceeding the legal requirements. The parking is located at the front of the building, but not within the front yard, which enhances the streetscape visible from the road and supports the integration of the building into the urban fabric of Grand-Barachois. / Le requérant propose 38 emplacements de stationnement extérieurs, en plus d'un nombre indéterminé de places de garage, ce qui dépasse les exigences légales. Les stationnements sont situés à l'avant du bâtiment, mais pas dans la cour avant, ce qui valorise le paysage urbain visible depuis la route et favorise l'intégration du bâtiment dans le tissu urbain de Grand-Barachois. Site access includes a 7-meter-wide two-way driveway connecting to Route 133 in an area with a 50 km/h speed limit. The site plan detailing access and parking is included in the appendices. The department of transport and infrastructure took a look at the application and requested that the sight distance and turning sight distance meet the commercial requirement. This comment was shared with the applicant that is working on it. That said a condition is recommended to meet the department of transport and infrastructure comment. / L'accès au site prévoit une voie de 7 mètres de largeur pour circulation à deux sens, raccordée à la route 133 dans un secteur où la vitesse est limitée à 50 km/h. Le plan de site détaillant l'accès et le stationnement figure dans les annexes. Le ministère des Transports et des Infrastructures a examiné la demande et a demandé que la distance de visibilité et la distance de visibilité en virage répondent aux exigences commerciales. Ce commentaire a été transmis au requérant qui travaille sur ce document. Cela dit, il est recommandé d'ajouter une condition pour satisfaire à la remarque du ministère des Transports et des Infrastructures. A turning area for safety vehicles has been proposed. The application was shared with the fire fire of Cap-Acadie that did not have any concern. / Une aire de retournement pour les véhicules de sécurité a été proposée. La demande a été transmise au service d'incendie de Cap-Acadie, qui n'avait aucune objection.

ii) Site Drainage / ii) Drainage du site

The zoning by-law requires that parking areas be graded and drained according to municipal standards. A drainage plan was provided and didn't raise any concerns from town perspective. / L'arrêté de zonage exige que les aires de stationnement soient nivelées et drainées de manière conforme aux standards municipaux. Un plan de drainage a été fourni et n'a soulevé aucune préoccupation de la part du staff de la ville.

iii) Building Height / iii) Hauteur du bâtiment

The proposed building has 2 stories and follows a classic townhouse-style design, with a pitched roof and part of the exterior finish is proposed to be completed using traditional material. / Le bâtiment proposé comporte 2 étages et adopte un design classique reprenant l'image de la maison de ville, avec toiture à pente et une partie de la finition extérieure devrait être réalisée à l'aide de matériaux traditionnels.

Under the Cap-Acadie Zoning By-law, for a pitch-roofed building, height is defined as the vertical distance between the average finished ground level and the underside of the eaves. The proposed height is 5 meters, well below the maximum permitted 11 meters in the CC zone, and comparable to many buildings in the node of Grand-Barachois. No special conditions related to height are deemed necessary. / Selon l'arrêté de zonage de Cap-Acadie, pour un bâtiment à toit à pignon, la hauteur se définit comme la distance verticale entre le niveau moyen fini du sol et la face inférieure de l'avant-toit. La hauteur proposée est de 5 m, bien en deçà du maximum autorisé de 11 m en zone CC, et comparable à de nombreux bâtiments du centre de Grand-Barachois. Aucune condition particulière liée à la hauteur n'est jugée nécessaire.

iv) Setbacks / Marges de retrait

The CC zone prescribes minimum setbacks of 7.5 meters for the front yard along public

streets, 6 meters for the rear yard, and 3 meters and 1.5 meters for the side yards. The project fully complies with these setbacks and makes good use of existing wooded areas as buffer zones. Therefore, no special setback conditions are required. / *La zone CC prescrit des marges minimales de 7,5 m pour la cour avant le long des rues publiques, 6 m pour la cour arrière et 3 m et 1,5 m pour les côtés. Le projet respecte largement ces marges et fait bon usage des zones boisées existantes comme zone tampon. À ce titre, aucune condition particulière relative aux marges de retrait n'est requise.*

v) Availability of Potable Water and Municipal Services / v) Disponibilité d'eau potable et services municipaux

A hydrologist has confirmed that the water supply will be able to support the proposed development. This was submitted to the provincial authority on the matter, and no concern was raised. In addition, it was confirmed that no EIA was required. / *Un hydrologue a confirmé que l'approvisionnement en eau pourra soutenir l'aménagement proposé. Ses conclusions ont été soumises à l'autorité provinciale compétente, qui n'a soulevé aucune objection. De plus, il a été confirmé qu'aucune EIE n'était requise.*

Like any development in Grand-Barachois that involves water consumption, a septic system would be required. Here the size of the lot largely surpasses the minimum lot size for multi-unit, and a septic approval was submitted by the department of justice and public safety. / *De plus, comme pour tout projet de développement à Grand-Barachois impliquant une consommation d'eau, un système septique serait nécessaire, ici la taille du terrain dépasse largement la taille minimale requise pour les bâtiments de logements multifamiliaux et une autorisation pour la fosse septique a déjà été soumise par le ministère de la Justice et de la Sécurité publique.*

Public Notice / Avis public

Public Notice has been circulated to neighbouring landowners within 100m of the property on October 08, 2025. / *Un avis public a été envoyé aux propriétaires fonciers à l'intérieur de 100 mètres de la propriété le 08 Octobre 2025.*

Comment from the public / *Commentaire du public:*

Linda Cormier a appelé le 7 octobre pour faire part de son opposition au projet et au fait que cette réunion ait eu lieu à Berry Mills. / Linda Cormier a appelé le 7 octobre pour faire part de son opposition au projet et au fait que cette réunion ait eu lieu à Berry Mills.

Legal Authority / Autorité légale

Community Planning Act / *Loi sur l'urbanisme*

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

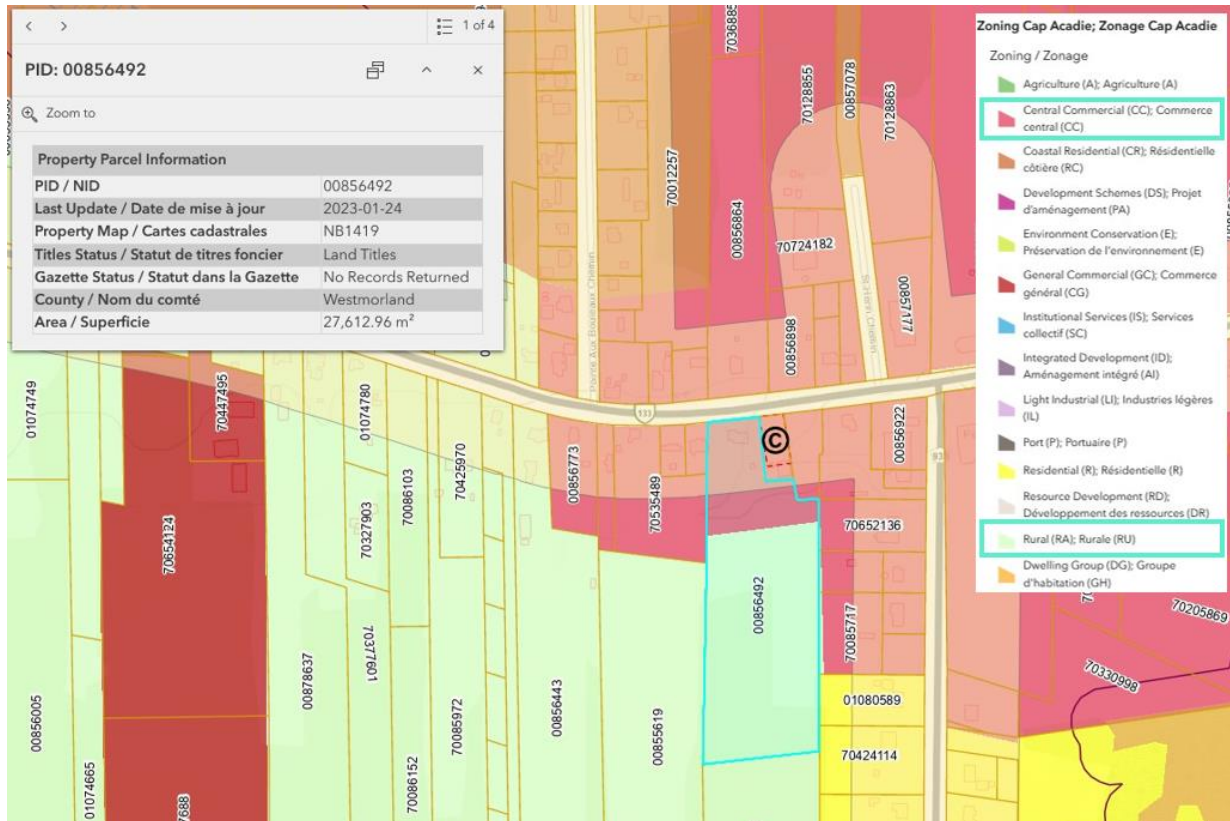
Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee impose the following conditions to the development: / ***Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud-Est impose les conditions suivantes au développement:***

1. That the access is approved by the department of transport and infrastructure; / ***Que l'accès soit approuvé par le département de transport et infrastructure***
2. 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 english 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 anglais et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues, la langue dans laquelle le rapport a été rédigé a préséance.*

Schedule/Annexe 25-1559

Zoning Map / Carte de Zonage



Aerial Map / Carte Aérienne



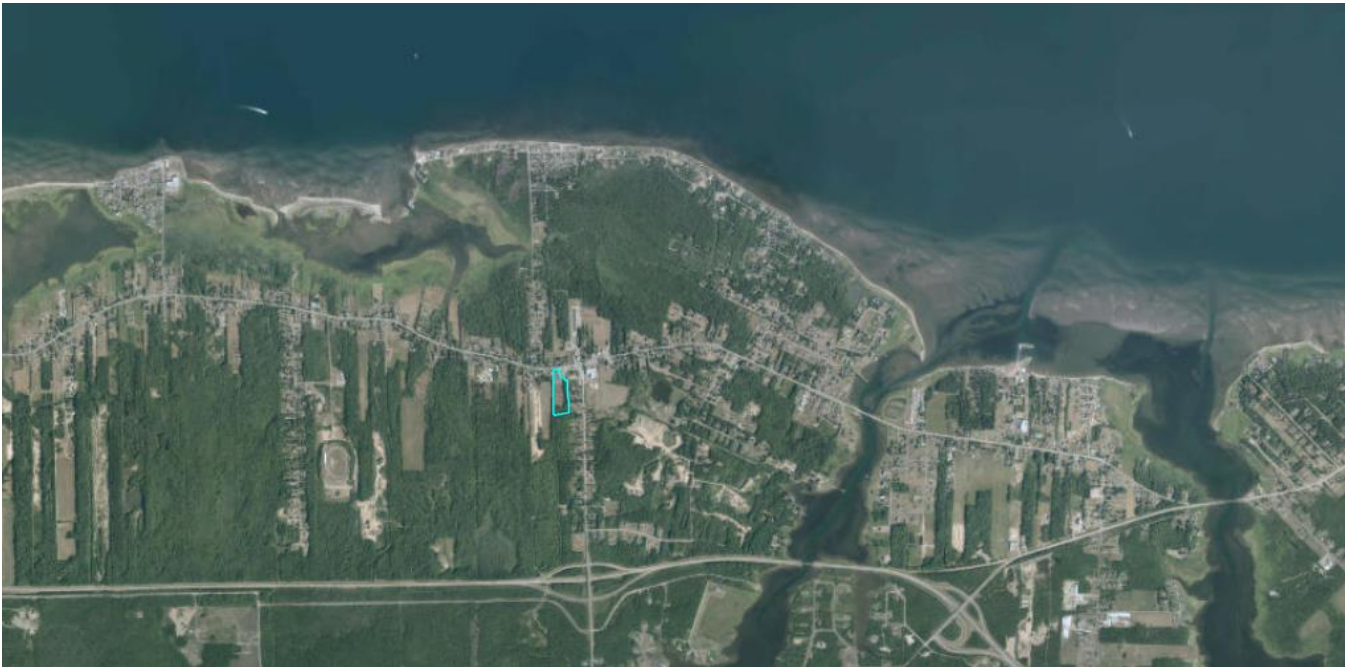
Main / Principal
1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 238-5386

Shediac
815A rue Bombardier Street
Shediac, NB E4P 1H9
(506) 533-3637

Tantramar
112C rue Main Street
Sackville, NB E4L 0C3
(506) 364-4701

Riverview
Operations Centre d'opérations
300 rue Robertson Street
Riverview, NB E1B 0T8
(506) 382-3574

Aerial Map 2 / Carte Aérienne 2



Site Plan / Plan de Localisation



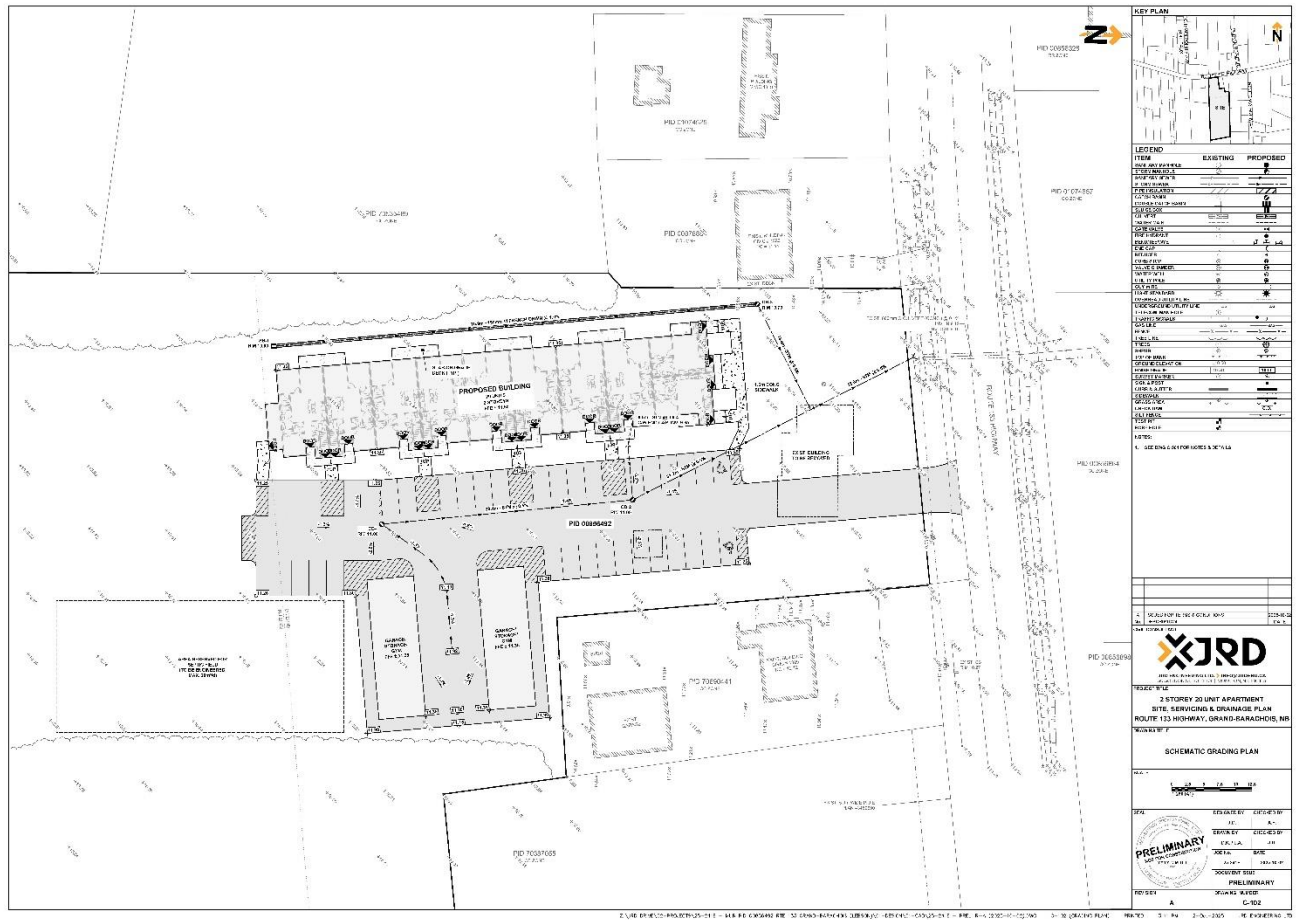
Main / Principal
 1234 rue Main Street, Suite 200
 Moncton, NB E1C 1H7
 (506) 238-5386

Shediac
 815A rue Bombardier Street
 Shediac, NB E4P 1H9
 (506) 533-3637

Tantramar
 112C rue Main Street
 Sackville, NB E4L 0C3
 (506) 364-4701

Riverview
 Operations Centre d'opérations
 300 rue Robertson Street
 Riverview, NB E1B 0T8
 (506) 382-3574

Drainage plan / plan de drainage :



Main / Principal
1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 238-5386

Shediac
815A rue Bombardier Street
Shediac, NB E4P 1H9
(506) 533-3637

Tantramar
112C rue Main Street
Sackville, NB E4L 0C3
(506) 364-4701

Riverview
Operations Centre d'opérations
300 rue Robertson Street
Riverview, NB E1B 0T8
(506) 382-3574

Septic approval /autorisation d'installation d'une fosse septique:



APPROVAL TO INSTALL APPROBATION POUR L'INSTALLATION

2025/10/06

Public Safety
Ministère de la Sécurité publique

Technical Inspection Services
Services d'inspection technique

Pulse Excavating
359 Dover RD
Dieppe, NB
E1A 7L7

7805

Licence Number
Numéro de licence **452641**

Telephone of Licensee
No de téléphone du titulaire de licence **506-874-7268**

Permit Type Type de licence	OSSD Permit (N/C - Other System)	PERMIT #	870537
Name of Property Owner Nom du propriétaire	Lebson Holdings		
Property Location Emplacement de la propriété	1325 Route 133 Hwy Grand-Barachois	PID # NID	00856492

Based on the assessment conducted to ensure the proposed system meets the intent of the Public Health Act, NB Regulation 2009-137 and New Brunswick Technical Guidelines for On-site Sewage Disposal Systems, this on-site sewage disposal system application is

APPROVED for the **New Installation** of an on-site sewage disposal system on the property noted above designed for a flow of **19352** l/d and for the intended use of **Other**

20-unit apartment

Date of Plan / Date du Plan **2025/09/16**

Compte tenu de l'évaluation menée en vue de vérifier que le système proposé respecte la visée de la Loi sur la santé publique, du Règlement du N.-B. 2009-137 et des lignes directrices techniques du Nouveau-Brunswick relativement aux systèmes autonomes d'évacuation et d'épuration des eaux usées, ce système autonome d'évacuation et d'épuration des eaux usées est

APPROUVÉ pour une **Nouvelle Installation** d'un système autonome d'évacuation et d'épuration des eaux usées sur la propriété susmentionnée pour un débit d'eaux usées de **19352** litre/jour et pour l'utilisation **Autre**

IMPORTANT NOTICE

Should the design and location of the on-site sewage disposal system require any changes encountered during installation or for any other reason, Technical Inspection Services must be notified, in writing, and must approve the changes. All systems are subject to an audit and must remain uncovered for 3 full business days after the Inspector is in receipt of the Notification of Installation form.

Approvals are valid for a period of 12 months, are not transferable and may be subject to regulatory changes. Expansion beyond the above noted estimated daily sewage flow may require a new approval. Applications are required for all expansions of commercial facilities and those licensed or requiring a licence for food-service premises under the Public Health Act.

AVIS IMPORTANT

S'il est nécessaire d'apporter des modifications à la conception et à l'emplacement du système autonome d'évacuation et d'épuration des eaux usées rencontrées pendant l'installation, ou pour toute autre raison, la Direction des Services d'inspection technique doit en être informée par écrit et elle doit approuver ces modifications. Tous les systèmes étant assujettis à une vérification et doit rester ouvert pendant trois jours ouvrables après que le bureau approprié de l'inspecteur ait reçu le formulaire d'avis d'installation.

L'approbation d'une demande est valable pour une période de 12 mois, elle ne peut pas être transférée et est susceptible d'être modifiée. Un agrandissement qui cause un débit d'eaux usées plus élevé que le montant noté peut exiger une nouvelle demande. Si un établissement est utilisé à but commerciale ou comme un local destiné aux aliments en vertu de la Loi sur la santé publique, une demande doit être remplie.

Inspector Inspecteur		Date Daté	2025/10/06
Chief Plumbing Inspector (if required) L' inspecteur plombier en chef (si requis)		Date Daté	

Main / Principal
1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 238-5386

Shediac
815A rue Bombardier Street
Shediac, NB E4P 1H9
(506) 533-3637

Tantramar
112C rue Main Street
Sackville, NB E4L 0C3
(506) 364-4701

Riverview
Operations Centre d'opérations
300 rue Robertson Street
Riverview, NB E1B 0T8
(506) 382-3574

Abbreviated water supply assessment report/ Rapport abrégé d'évaluation de l'approvisionnement en eau



FISHER ENGINEERING LTD.

40 Fairfield Road
Lower Coverdale, New Brunswick E1J 0A2
Phone: 506. 863. 1991

October 3, 2025

File: DS662

Mr. Mario Leblanc
Lebson Holdings Ltd.
116 Rooney Cres.
Moncton, NB
E1E 4M3

Attention: Mr. Leblanc

**RE: ABBREVIATED WATER SUPPLY ASSESSMENT REPORT
PROPOSED TOWNHOUSE DEVELOPMENT 1325 RTE. 133**

Enclosed is our Abbreviated Water Supply Assessment Report for the proposed 20-unit residential townhouse development off Rte. 133 in Grand-Barachois, NB.

This investigation has determined that water supply is not a concern in regard to quantity. Overall, water quality is good to fair in the surrounding wells with the majority of wells having manganese, iron and turbidity exceeding drinking water guidelines. Based on the available data, groundwater treatment is likely to be required on the well for this property. A potable water analysis sample should be taken following completion of the well to confirm if treatment is required.

If you have any questions regarding this report, please do not hesitate to contact us.

Yours truly,



Michael Fisher, P.Eng.
Hydrogeologist

MJF/

Enclosures

DS662R01.doc

Main / Principal

1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 238-5386

Shediac

815A rue Bombardier Street
Shediac, NB E4P 1H9
(506) 533-3637

Tantramar

112C rue Main Street
Sackville, NB E4L 0C3
(506) 364-4701

Riverview

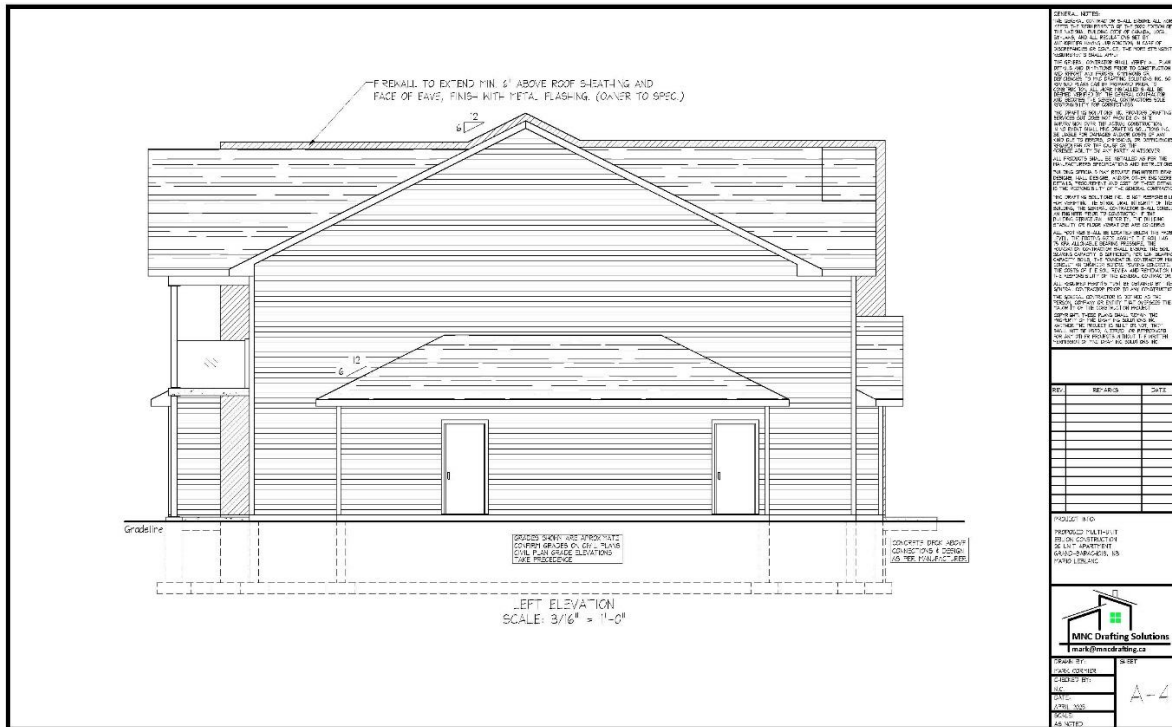
Operations Centre d'opérations
300 rue Robertson Street
Riverview, NB E1B 0T8
(506) 382-3574

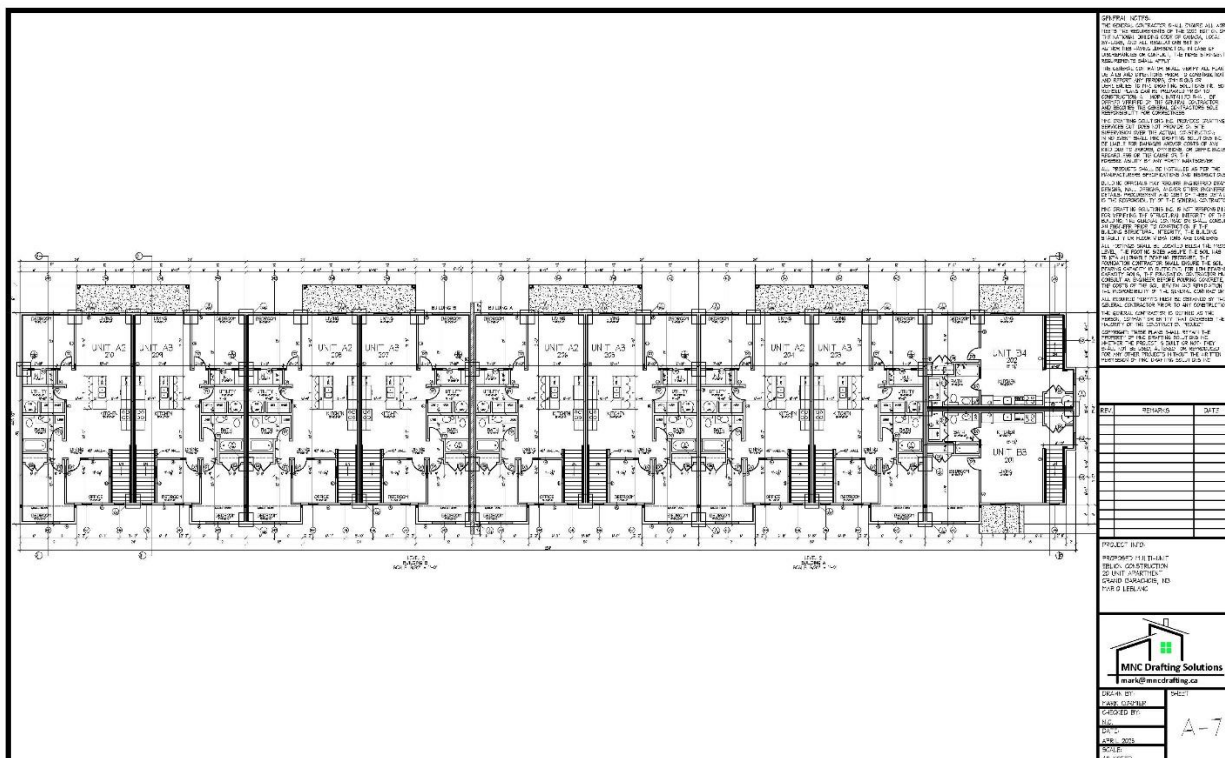
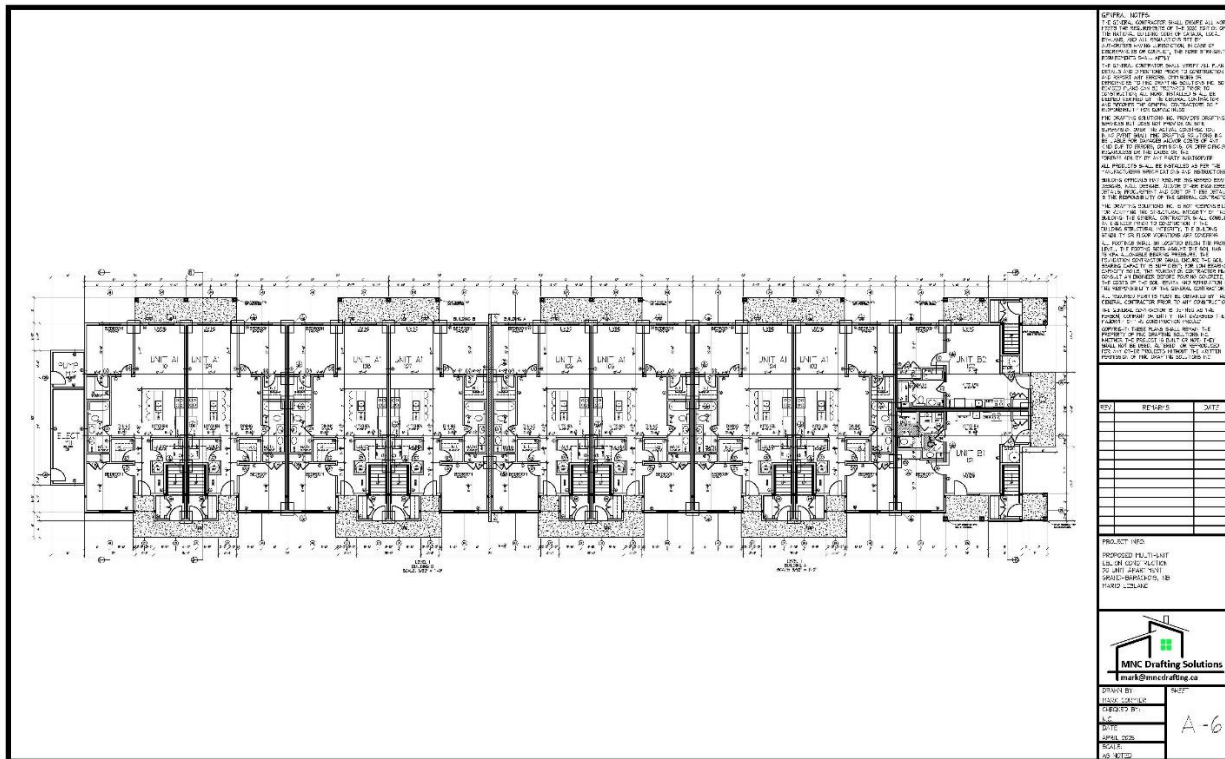
Main / Principal
1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 238-5386

Shediac
815A rue Bombardier Street
Shediac, NB E4P 1H9
(506) 533-3637

Tantrammar
112C rue Main Street
Sackville, NB E4L 0C3
(506) 364-4701

Riverview 6
Operations Centre d'opérations
300 rue Robertson Street
Riverview, NB E1B 0T8
(506) 382-3574





Main / Principal
 1234 rue Main Street, Suite 200
 Moncton, NB E1C 1H7
 (506) 238-5386

Shediac
 815A rue Bombardier Street
 Shediac, NB E4P 1H9
 (506) 533-3637

Tantramar
 112C rue Main Street
 Sackville, NB E4L 0C3
 (506) 364-4701

Riverview
 Operations Centre d'opérations
 300 rue Robertson Street
 Riverview, NB E1B 0T8
 (506) 382-3574

Site Photos, October 6 2025 / photo du site 6 Octobre 2025 :



Main / Principal

1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 238-5386

Shediac

815A rue Bombardier Street
Shediac, NB E4P 1H9
(506) 533-3637

Tantramar

112C rue Main Street
Sackville, NB E4L 0C3
(506) 364-4701

Riverview

Operations Centre d'opérations
300 rue Robertson Street
Riverview, NB E1B 0T8
(506) 382-3574



Main / Principal

1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 238-5386

Shediac

815A rue Bombardier Street
Shediac, NB E4P 1H9
(506) 533-3637

Tantramar

112C rue Main Street
Sackville, NB E4L 0C3
(506) 364-4701

Riverview

Operations Centre d'opérations
300 rue Robertson Street
Riverview, NB E1B 0T8
(506) 382-3574



Main / Principal

1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 238-5386

Shediac

815A rue Bombardier Street
Shediac, NB E4P 1H9
(506) 533-3637

Tantramar

112C rue Main Street
Sackville, NB E4L 0C3
(506) 364-4701

Riverview

Operations Centre d'opérations
300 rue Robertson Street
Riverview, NB E1B 0T8
(506) 382-3574



Main / Principal

1234 rue Main Street, Suite 200
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 238-5386

Shediac

815A rue Bombardier Street
Shediac, NB E4P 1H9
(506) 533-3637

Tantramar

112C rue Main Street
Sackville, NB E4L 0C3
(506) 364-4701

Riverview

Operations Centre d'opérations
300 rue Robertson Street
Riverview, NB E1B 0T8
(506) 382-3574