

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 de la zone rurale (RU) à la zone de commerce général (CG)/ *Rezoning application*

File Number/ Numéro du fichier : 26-0113

From / De :



Rahma Belkacem
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par



Guilhem Francez
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

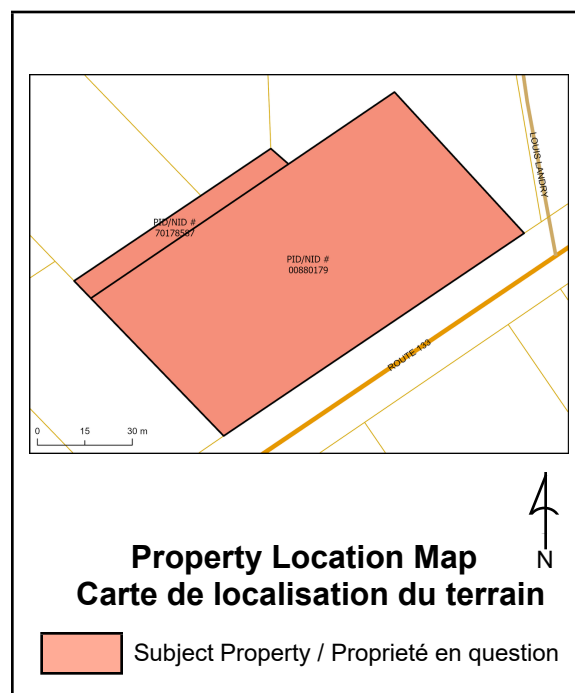
same

Landowner / Propriétaire :

Luc Cormier

Proposal / Demande :

Demande de rezonage de la zone rurale (RU) à la zone de commerce général (CG) afin de permettre l'aménagement d'un terrain de vente de véhicules récréatifs, ainsi que la construction de bâtiments destinés à la location et à l'administration./ *Rezoning application from Rural (RA) to General Commercial (GC) to permit the development of a recreational vehicle sales lot, as well as the construction of buildings intended for rental and administrative purposes*



Site Information /Information du site

PID / NID: 00880179, 70178587

Lot Size / Grandeur du lot: 8472 Square Metres

Location / Endroit :

route 133, Town of Cap-Acadie / Ville de Cap-Acadie

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

RR

Future Land Use / Usage futur :

Rurale/ Rural

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

résidentielle côtière, rural et commercial/ Coastal Residential, Rural and Commercial

Municipal Servicing / Services municipaux:

Egouts municipales / sanitary sewer services

Access-Egress / Accès-Sortie :

Route 133 Road

Policies / Politiques**7.0 POLITIQUES COMMERCIALES ET DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE/ 7.0 BUSINESS POLICIES AND ECONOMIC DEVELOPMENT****Principes/ POLICIES**

- Il est une politique du Conseil d'encourager la réalisation de tous les projets de développement économique dans les secteurs commerciaux et touristiques, tout en veillant à ce qu'ils n'aient pas d'impacts négatifs sur la qualité de vie des résidents. / - It is a policy of Council to encourage the competition of all economic development projects in the commercial and tourism sectors while ensuring they do not negatively impact residents' quality of life.
- Il est une politique du Conseil d'encourager la croissance continue du développement commercial dans la municipalité, particulièrement dans les noyaux villageois et le long de la route de l'Acadie. / - It is a policy of Council to encourage the continued growth of commercial development in the Municipality, particularly within village nodes and along Acadie Road.
- Il est une politique du Conseil d'orienter les entreprises à fort potentiel de conflit vers des emplacements où des usages similaires sont déjà concentrés. / - It is a policy of Council to direct high-conflict businesses to locations where similar uses are already concentrated.
- Il est une politique du Conseil que les exigences en matière de stationnement soient adaptées à la demande du marché et évaluées au cas par cas selon leur pertinence par rapport à l'usage prévu/ - It is a policy of Council that parking requirements be tailored to market demand and assessed on a case-by-case basis according to their relevance to the intended use.
- Il est une politique du Conseil de minimiser les impacts du rezonage sur les propriétés résidentielles avoisinantes en considérant les facteurs suivants :/ - It is a policy of Council to minimize the impact of rezoning on neighbouring residential properties by considering the following factors:
 - (i) l'accès au stationnement hors rue et la conception des aires de stationnement ;/ (i) access to off-street parking and parking lot design;
 - (ii) la génération de circulation ;/ (ii) traffic generation;

- (iii) le bruit ;/ (i) noise;
- (iv) le drainage du site ;/ (i) site drainage;
- (v) l'aménagement paysager et les zones tampons entre les usages résidentiels ;/ (i) landscaping and buffer zones between residential uses; and
- (vi) tout autre facteur jugé nécessaire par le Conseil. / (i) any other factor deemed necessary by Council.

- Il est une politique du Conseil que les nouveaux usages commerciaux de grande envergure soient séparés des secteurs résidentiels par des mesures appropriées de filtrage visuel./ - It is a policy of Council that new large-scale commercial uses be separated from residential areas by appropriate visual screening.

20) DÉSIGNATION RURALE / 20.0 RURAL DESIGNATION

PRINCIPES :/ POLICIES

- Il est une politique du Conseil d'encourager le développement le long des voies publiques entretenues afin de maximiser l'utilisation des infrastructures publiques existantes. / It is a policy of Council to encourage development along maintained public streets to maximize the use of existing public infrastructure.

- Il est une politique du Conseil de reconnaître les emplacements existants des usages commerciaux et institutionnels dans les secteurs désignés comme ruraux / It is a policy of Council to recognize the existing locations of commercial and institutional uses in areas designated as rural.

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

2.1.7 « Bureau (office) » désigne un établissement offrant des services professionnels, de gestion, administratifs, de soutien ou de consultation à des entreprises, des organismes, des gouvernements ou des organisations à but non lucratif. Il peut également comprendre la vente de services. / 2.1.7 "office" means an establishment providing professional services, managerial, administrative, support, or consulting services to businesses, organizations, governments, or non-profit groups. It may also involve the sale of services (bureau);

2.1.25 1.1.1 « établissement de vente ou de location d'équipement lourd » désigne un lieu où l'équipement lourd, camions de transport, engins de chantier et machinerie agricole neuf et d'occasion est exposé pour la vente ou la location. Peut inclure tout entretien associé. (Heavy equipment sales, rental and services establishment) ; / "heavy equipment sales, rental, and service establishment" means a facility where heavy equipment, transport trucks, construction machinery, and new or used agricultural machinery are displayed for sale or rental. This use may include associated maintenance services (établissement de vente ou de location d'équipement lourd); (2.1.25)

2.1.51 « Roulotte / véhicule récréatif (trailer/camper) » désigne un véhicule conçu pour l'hébergement ou les repas temporaires, construit de manière à être attelé et remorqué par un véhicule automobile, et comprend également les autocaravanes (motorhomes). / 2.1.51 "trailer/camper" means a vehicle designed for temporary lodging or dining, built to be hitched and towed by a motor vehicle, and also includes motorhomes (roulotte);

4.8 STATIONNEMENT HORS RUE/ 4.8 OFF-STREET PARKING

4.8.1 Sous réserve des pouvoirs du Conseil prévus au présent arrêté, un bâtiment ou une construction ne peut être implanté, construit, modifié ou utilisé que si des cases de stationnement hors rue sont aménagées conformément aux dispositions de la présente section. Cette section établit le nombre minimal de cases de stationnement requises./ 4.8.1 Subject to the powers of Council as set out in this By-Law, a building or structure may be only placed, erected, altered, or used if off-street parking spaces are provided in accordance with the provisions of this section. This section specifies the minimum number of required parking spaces.

4.8.2 Les cases de stationnement hors rue exigées en vertu du paragraphe / 4.8.2 The off-street parking spaces

required under Subsection

4.8.3 doivent être aménagées conformément au nombre minimal de cases de stationnement requis, tel qu'établi ci-après./

4.8.3 shall be established as follows: Number of required parking spaces

4.19 ENTREPOSAGE EXTÉRIEUR / OUTDOOR STORAGE

4.19.1 Lorsqu'un usage permis comprend l'entreposage en plein air, la portion du terrain utilisée à cette fin doit être cachée de la vue du public par un écran, qui peut comprendre un mur, une clôture opaque ou des arbres. Aucun matériel

ou produit ne peut être empilé à une hauteur dépassant celle de l'écran./ When a permitted use includes outdoor storage, the portion of the land used for this purpose must be screened from public view by a wall, opaque fence, or trees. No material or product may be stacked higher than the screen.

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Consultation à l'interne/ *Internal Consultation*

La proposition a été discutée en interne par le personnel chargé de la planification et du développement du SERSC./
The proposal was discussed internally among SERSC planning & development staff

Consultation à l'externe/ *External Consultation*

Environnement et Gouvernements locaux :

Modification des cours d'eau et des terres humides :

Hello Rahma,

Please find attached comments for DELG's WAWA Branch for the proposed rezoning of PIDs 00880179 & 70178587

Thanks and have a great day,

May 4, 2026

Subject: Rezoning Plan for PIDs 00880179 & 70178587

The Watercourse and Wetland Alteration (WAWA) Branch with the Department of Environmental and Local Government (DELG) has reviewed the Rezoning plan for PIDs 00880179 & 70178587 undated and submitted to DELG for review on April 15, 2026. During the review, the WAWA Reference Map, aerial imagery and other available desktop tools were utilized to assess the potential for wetlands and watercourses in or near the proposed rezoning. This information serves as guidance during the planning phase for regional service commissions, property owners, development officers, land surveyors, local governments, etc., to ensure proposals are reviewed for potential environmental constraints and are designed in a sustainable manner.

1. The WAWA Reference Map does not indicate the presence of any watercourse or wetland in or within 30 metres (m) of the proposed properties for rezoning. However, it is a reference tool only and it is the landowner's responsibility to ensure no alteration occurs in or within 30 m of a watercourse or wetland (defined as per the definitions) without a Watercourse and Wetland Alteration (WAWA) Permit.

1. If the proposed rezoning plan requires stormwater management, it is recommended that stormwater management designs consider natural stormwater retention basins instead of conventional/traditional stormwater management systems to better mimic natural systems and ultimately manage stormwater runoff (quantity) as well as improve water quality similar to watercourses and wetlands.

The WAWA Branch has reviewed the provided information and has no apparent concerns; however, it is the responsibility of planning authorities to determine if a property is suited for the intended development.

This review and associated recommendations are based on current regulations and guidelines which are subject to

change. The comments herein are valid for a period of 24 months following the date of this correspondence. If development has not commenced by this time, the proponent will be required to re-submit documentation for review.

For additional information on the above, please refer to the documentation available on DELG's Website.

Please provide a copy of this letter to all applicable parties for their records.

Should you have any questions or require additional information, don't hesitate to contact me directly.

Sincerely,

Changements climatiques et sciences

Hi Rahma,

From a water quality perspective, there are no immediate concerns at this time as there appears to be no watercourses within the project's vicinity. I do recommend that it is always good practice to have industrialequipment and materials properly stored during construction and operation to mitigate negative impacts from stormwater runoff to the surrounding environment, and to have a zero net increase of stormwater runoff fordevelopments by using nature-based solutions where possible.

Thanks,

Rahma,

Please see adaptation comments below:

- Ensure sewer lines remain functional and do not create any leakage into the immediate environment during extreme rainfall events, that are projected to increase in frequency and intensity in the future.
- Ensure stormwater infrastructure is properly sized, remains functional, and will not impact the immediate environment during extreme rainfall events, that are projected to increase in frequency and intensity in the future.
- Ensure well water is not at risk to projected future flood elevations or saturated soil conditions associated with projected flood elevations, stormwater, or other hazards related to overland flooding.
- To reduce exposure to extreme heat days above 30 and 35 Degrees Celsius, which are projected to increase across New Brunswick. It is recommended that residential units are equipped with proper airconditioning capability.

Please consult the following resources and tools which can be used to plan, design, and maintenance of the project to help reduce the impacts and risks of climate change.

1. ClimateData.ca - Provides high resolution latest climate data for locations throughout Canada. The climate datasets can be used for understanding the impacts of climate change across the Canadian region.
2. IDF Curves and Climate Change (ECCC,2021) - Provided by Environment and Climate Change Canada (ECCC) the tool is used for estimating future changes to extreme rainfall magnitudes using historical IDFcurves.
3. Updated Sea-Level Rise and Flooding Estimates for New Brunswick Coastal Sections - The study presents projected sea level rise and flooding scenarios for coastal sections of New Brunswick. Projectedsea level rise and flooding elevations can be used to ensure infrastructure are designed and build above the projected sea level rise elevation.
4. Flood risk information and history - gnb.ca – Provides ways to keep yourself, your home and your community safe from floods, and learn how to reduce its impact.
5. Fire Smart NB: The provincial FireSmart NB program focuses on local needs and challenges to provide tailored resources and guidance to equip New Brunswickers with the tools to protect their homes,

Direction étude d'impact sur l'environnement.

Hi Rahma,

Thank you. Based on the project description and the extra information in the email below, namely that the proponent proposes the development of a recreational vehicle sales lot, as well as the construction of buildings intendedfor rental and administrative purposes on PID(s): 00880179 &70178587 ; the Department of Environment and Local Government's (DELG) Environmental Impact Assessment (EIA) Branch has determined that the proposeddevelopment 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 there are any changes to the proposedproject, updated information must be provided to DELG's EIA Branch to confirm whether it affects this

decision.

Please note that the project must conform to all other applicable regulatory requirements, and 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 requirements.

Please refer to Projects that must be registered under the EIA Regulation (gnb.ca) for project that must be registered under the EIA Regulation

Section des sciences de l'air

Good morning,

The Air Sciences Section of the Department of Environment and Local Government has no questions or comments from an air quality perspective. Thank you for the opportunity to comment.

Ministère Transport et de l'infrastructure : Good Morning, Rahma,

Please note that a setback certificate and access permit must be submitted to the DTI, as there is a change in the use of the lot. Additionally, we will need to know the potential increase in traffic to determine if a traffic impact study is required.

Should you have any questions or need further clarification, feel free to reach out.

Best regards,

Ministère de l'Agriculture, l'Aquaculture et des Pêches

Secteur du développement des cultures

Hi Rahma,

It seems that approximately 1 km across the road from this property, there are areas being used for agricultural activities. It may be beneficial to determine the specific activities currently taking place in the region. If agricultural activities are present, this could potentially lead to land use conflicts.

Please also note that the Agricultural Operation Practices Act protects farms and farming activities from nuisance complaints, provided the operations adhere to industry standards.

Best regards,

Discussion

DEMANDE/ REQUEST

Plan360 a reçu une demande de rezonage visant la propriété située sur la Route 133, Grand-Barachois (Cap-Acadie), identifiée par les PID 00880179 et 70178587, afin de modifier le zonage actuel de Rural (RU) à Commerce Général (CG).

La demande vise à permettre l'aménagement d'un développement commercial comprenant un terrain de vente de véhicules récréatifs (VR), ainsi que la construction de deux bâtiments commerciaux.

Selon les plans révisés soumis par le demandeur, le projet comprend la construction de deux bâtiments d'une superficie approximative de 100 pieds par 40 pieds, chacun comprenant quatre unités d'office/storage. Ces bâtiments seront aménagés afin d'accueillir des espaces administratifs avec des locaux commerciaux destinés à la location à l'avant et des espaces d'entreposage à l'arrière.

Le projet prévoit également une aire extérieure permettant l'exposition et le stationnement d'environ 15 véhicules récréatifs, située derrière les bâtiments. L'aménagement proposé comprend une clôture privée autour de la partie arrière du terrain ainsi que deux accès clôturés permettant de contrôler l'accès au site.

La demande de rezonage est nécessaire puisque les usages commerciaux proposés ne sont actuellement pas permis dans la zone rurale (RU). / Plan360 has received a rezoning application for the property located at Route 133, Grand-Barachois (Cap-Acadie), identified by PID 00880179 and 70178587, to change the current zoning from Rural (RA) to General Commercial (GC).

The request is intended to permit the development of a commercial project consisting of a recreational vehicle (RV) sales lot and the construction of two commercial buildings.

According to the revised plans submitted by the applicant, the project includes the construction of two buildings measuring approximately 100 feet by 40 feet, each containing four office/storage units. These buildings will be designed to accommodate administrative spaces and rental commercial space at the front and storage areas at the

rear.

The project also includes an outdoor area for the display and parking of approximately 15 recreational vehicles, located behind the buildings. The proposed development includes a private fence surrounding the rear portion of the property, as well as two gated entrances to control access to the site.

The rezoning application is required because the proposed commercial uses are not currently permitted within the Rural (RU) zone.

CONTEXTE/ CONTEXT

La propriété visée est située le long de la Route 133, dans le secteur de Grand-Barachois, à Cap-Acadie. La Route 133 constitue un corridor routier important reliant plusieurs secteurs de la municipalité et supportant déjà différents types d'usages résidentiels, ruraux et commerciaux.

Le secteur environnant présente principalement un caractère rural, avec une combinaison de terrains boisés, de propriétés résidentielles dispersées et d'activités commerciales situées le long du corridor routier. La configuration du terrain et son emplacement le long d'une route principale offrent des caractéristiques favorables à l'implantation d'un usage commercial nécessitant une bonne visibilité et un accès direct.

Le projet initial présenté concernait principalement l'établissement d'un terrain destiné à la vente de véhicules récréatifs. Au cours de l'analyse du dossier, le demandeur a précisé davantage son intention en présentant un concept comprenant également des bâtiments commerciaux destinés à de potentiels usages d'administration et d'entreposage.

Cette précision permet de mieux comprendre la nature du développement proposé. Les bâtiments projetés ne sont pas uniquement destinés à accueillir des usages futurs indéterminés, mais plutôt à offrir des espaces commerciaux structurés comprenant des bureaux ainsi que des espaces d'entreposage associés au développement proposé.

Dans le cadre de l'analyse du dossier, différentes préoccupations ont été soulevées concernant le site, notamment la possibilité de contamination du sol. Cette question devra être traitée conformément aux exigences des autorités compétentes et aux processus réglementaires applicables avant ou pendant les étapes subséquentes du développement.

Des discussions ont également eu lieu avec le demandeur concernant la portée du rezonage demandé. Il a été précisé qu'un rezonage vers la zone Commerce Général (CG) permettrait d'établir un cadre réglementaire adapté au projet présenté, alors que tout développement futur devra demeurer conforme aux usages permis et aux provisions applicables de l'arrêté de zonage/ *The subject property is located along Route 133 in the Grand-Barachois area of Cap-Acadie. Route 133 is an important transportation corridor connecting several areas of the municipality and supporting a variety of existing residential, rural, and commercial uses.*

The surrounding area is primarily rural in character, with a combination of wooded lands, scattered residential properties, and commercial activities located along the road corridor. The configuration of the property and its location along a major roadway provide favourable characteristics for the establishment of a commercial use requiring visibility and direct access.

The initial proposal submitted primarily involved the establishment of a recreational vehicle sales lot. During the review of the application, the applicant further clarified their intentions by submitting a concept that also includes commercial buildings intended for office and storage purposes.

This additional information provides a clearer understanding of the proposed development. The proposed buildings are not intended to accommodate unspecified future uses, but rather to provide structured commercial spaces including office areas and storage spaces associated with the proposed development.

During the review of the application, several site-related concerns were identified, including the potential for soil contamination. This matter will need to be addressed in accordance with the requirements of the appropriate authorities and applicable regulatory processes prior to or during subsequent stages of development.

Discussions were also held with the applicant regarding the scope of the requested rezoning. It was clarified that rezoning the property to the General Commercial (GC) zone would establish an appropriate regulatory framework for the proposed project, while any future development would still need to comply with the permitted uses and applicable standards of the Zoning By-law.

ANALYSE DU PROJET/ PROJECT ANALYSIS

Usage commercial proposé/ Proposed Commercial Use

Le projet vise principalement l'établissement d'un commerce spécialisé lié à la vente de véhicules récréatifs. Ce type d'activité nécessite généralement des superficies importantes afin de permettre l'exposition des véhicules, les déplacements sur le site, les opérations commerciales et la circulation de la clientèle.

Contrairement aux usages récréatifs liés à l'hébergement ou aux terrains de camping, la vente de véhicules récréatifs constitue une activité commerciale de vente au détail nécessitant un cadre réglementaire permettant l'aménagement d'aires extérieures d'exposition et de circulation.

Le passage vers la zone Commerce Général (CG) apparaît donc cohérent avec la nature du développement proposé, puisque cette zone vise à accueillir différents types d'activités commerciales et de services./ *The project primarily involves the establishment of a specialized commercial activity related to the sale of recreational vehicles. This type of business generally requires significant land area to accommodate vehicle display areas, on-site circulation, customer access, and commercial operations.*

Unlike recreational uses associated with accommodations or campground facilities, the sale of recreational vehicles represents a retail commercial activity requiring a regulatory framework that allows for outdoor display areas and vehicle circulation.

The transition to the General Commercial (GC) zone therefore appears appropriate given the nature of the proposed development, as this zone is intended to accommodate various types of commercial and service-related activities.

Organisation du site et intégration du développement/ Site Organization and Development Integration

Le concept d'aménagement présenté démontre une volonté d'organiser les différentes composantes du projet de façon structurée.

Les bâtiments commerciaux sont positionnés près de la Route 133, alors que l'aire destinée aux véhicules récréatifs est située à l'arrière du terrain. Cette organisation permet de concentrer les activités commerciales principales vers l'avant du site tout en limitant les impacts visuels associés à l'entreposage extérieur.

La présence d'une clôture privée autour de l'arrière du terrain contribue également à encadrer l'aménagement extérieur et à mieux intégrer l'usage commercial dans son environnement immédiat.

Le stationnement destiné aux bureaux est prévu à l'avant des bâtiments, permettant une séparation fonctionnelle entre les espaces administratifs, les activités d'entreposage et l'aire d'exposition des véhicules./ *The submitted site concept demonstrates an effort to organize the various components of the project in a structured manner.*

The commercial buildings are positioned near Route 133, while the recreational vehicle display area is located at the rear of the property. This layout concentrates the primary commercial activities toward the front of the site while reducing the visual impacts associated with outdoor storage and display areas.

The presence of a private fence surrounding the rear portion of the property also contributes to defining the outdoor area and improving the integration of the commercial use within the surrounding environment.

Parking for the office areas is proposed at the front of the buildings, allowing for functional separation between administrative spaces, storage activities, and the recreational vehicle display area

Bâtiments d'office/storage/ Office/Storage Buildings

Les bâtiments proposés comprennent des unités combinant des espaces administratifs et d'entreposage. Ce type d'aménagement permet une utilisation polyvalente du site tout en demeurant orienté vers des activités commerciales nécessitant des espaces fonctionnels.

Bien que les occupants futurs des unités puissent varier, les usages devront respecter les dispositions applicables de la zone Commerce Général (CG), ainsi que toute autre exigence municipale ou provinciale applicable au moment de leur occupation/. *The proposed buildings include units combining administrative spaces and storage areas. This type of development allows for flexible use of the property while remaining oriented toward commercial activities requiring functional and adaptable spaces.*

Although future occupants of these units may vary, all uses will be required to comply with the applicable provisions of the General Commercial (GC) zone, as well as any other municipal or provincial requirements applicable at the time of occupancy.

Conformité avec le Plan municipal/ Compliance with the Municipal Plan

Le Plan municipal de Cap-Acadie reconnaît que les usages commerciaux présentent des caractéristiques et des impacts différents selon leur nature. Bien que le Plan privilégie généralement la concentration des commerces dans les noyaux villageois ou à proximité de commerces existants, il reconnaît également que certains commerces orientés vers l'automobile ou susceptibles de générer davantage de circulation, de bruit ou nécessitant de plus grandes superficies sont mieux adaptés à l'extérieur de ces secteurs.

Le projet proposé consiste en un commerce spécialisé de vente de véhicules récréatifs comprenant des espaces d'exposition extérieurs, des bâtiments administratifs et des espaces d'entreposage. Compte tenu de la nature de cet usage, de la superficie requise pour son exploitation ainsi que de son implantation le long de la route 133, le projet s'inscrit dans le type de

développement commercial que le Plan municipal prévoit d'orienter vers des secteurs mieux adaptés à ce genre d'activité. De plus, le Plan municipal encourage les projets de développement économique dans les secteurs commercial et touristique, tout en veillant à limiter leurs impacts sur les propriétés avoisinantes. À cet égard, le concept présenté prévoit notamment l'aménagement d'une clôture périphérique, l'organisation des espaces de stationnement ainsi que le regroupement des véhicules récréatifs à l'arrière du site, ce qui contribue à mieux intégrer le développement dans son environnement. / *The Cap-Acadie Municipal Plan recognizes that commercial uses present different characteristics and impacts depending on their nature. While the Plan generally promotes the concentration of commercial activities within village cores or near existing commercial areas, it also acknowledges that certain businesses, particularly those oriented toward automobile-related activities or those likely to generate higher levels of traffic, noise, or requiring larger land areas, are better suited outside these areas.*

The proposed project consists of a specialized recreational vehicle sales business, including outdoor display areas, administrative buildings, and storage spaces. Given the nature of this use, the land area required for its operation, and its location along Route 133, the project aligns with the type of commercial development that the Municipal Plan intends to direct toward areas better suited to accommodate this type of activity.

Furthermore, the Municipal Plan encourages economic development projects within the commercial and tourism sectors while ensuring that their impacts on surrounding properties are minimized. In this regard, the proposed concept includes measures such as the installation of a perimeter fence, the organization of parking areas, and the placement of the recreational vehicle display area at the rear of the site, which contributes to better integrating the development within its surrounding environment

CONCLUSION/ CONCLUSION

L'analyse de la présente demande de rezonage a permis d'évaluer la compatibilité du projet proposé avec le cadre d'aménagement applicable à la Ville de Cap-Acadie, ainsi que les implications d'un changement de vocation de la propriété d'une zone rurale (RU) vers une zone de commerce général (CG).

Le projet présenté vise l'établissement d'une activité commerciale spécialisée comprenant la vente de véhicules récréatifs, ainsi que l'aménagement de bâtiments commerciaux. Les plans révisés soumis par le demandeur permettent de mieux définir l'organisation générale du site, notamment en ce qui concerne l'implantation des bâtiments, l'aménagement de l'aire extérieure destinée aux véhicules récréatifs, les espaces de stationnement et les mesures prévues pour encadrer les activités sur la propriété. Bien que la propriété soit actuellement située dans une zone rurale, la nature du projet proposé correspond davantage à une vocation commerciale nécessitant un cadre réglementaire adapté. La zone de commerce général (CG) permettrait d'assurer un encadrement approprié de ce type de développement tout en maintenant les normes applicables relativement à l'implantation, à l'accès, au stationnement et à l'aménagement du terrain.

L'analyse reconnaît également que certains éléments du projet devront continuer à être évalués lors des étapes subséquentes, notamment en ce qui concerne les usages associés aux espaces destinés à la location ainsi que toute exigence pouvant découler des consultations effectuées auprès des autorités compétentes. Toutefois, ces éléments pourront être traités dans le cadre des processus réglementaires applicables au moment de la réalisation des différents volets du projet.

Il est également important de rappeler qu'une demande de rezonage vise à modifier la désignation réglementaire d'une propriété afin de permettre certains usages, mais ne constitue pas une autorisation automatique pour l'ensemble des développements futurs. Tout projet d'aménagement ou d'occupation devra respecter les dispositions de l'arrêté de zonage, ainsi que les autres exigences municipales et provinciales applicables.

Considérant la localisation de la propriété le long de la route 133, la nature du développement proposé, l'organisation fonctionnelle du site présentée par le demandeur et la possibilité d'encadrer les développements futurs à travers les mécanismes réglementaires existants, Plan360 considère que la demande de rezonage représente une opportunité de permettre une utilisation commerciale appropriée de la propriété tout en assurant un développement planifié et compatible avec le contexte environnant. /

The review of this rezoning application has allowed for an evaluation of the compatibility of the proposed development with the applicable planning framework of the City of Cap-Acadie, as well as the implications of changing the property's designation from a rural zone (RA) to a general commercial zone (GC).

The proposed project involves the establishment of a specialized commercial activity consisting of a recreational vehicle sales operation, along with the development of commercial buildings. The revised plans submitted by the applicant provide a clearer understanding of the overall site organization, including the location of the buildings, the outdoor recreational vehicle display area, parking areas, and the measures proposed to manage activities on the property.

Although the property is currently located within a rural zone, the nature of the proposed project is more consistent with a commercial calling, requiring therefore an appropriate regulatory framework. The General Commercial (GC) zone would provide suitable regulatory oversight for this type of development while maintaining applicable standards related to building placement, access, parking, and site development.

The analysis also recognizes that certain aspects of the project will continue to require review during subsequent

stages, particularly regarding the potential uses associated with the rental spaces and any requirements resulting from consultations with relevant authorities. However, these matters can be addressed through the applicable regulatory processes at the time the various components of the project are developed.

It is also important to note that a rezoning application is intended to modify the regulatory designation of a property in order to permit certain uses, but it does not represent automatic approval of all future development proposals. Any future development or occupancy of the site must comply with the provisions of the Zoning By-law, as well as all other applicable municipal and provincial requirements.

Considering the property's location along Route 133, the nature of the proposed development, the functional site organization presented by the applicant, and the ability to regulate future development through existing planning mechanisms, Plan360 considers that the rezoning application represents an opportunity to allow an appropriate commercial use of the property while ensuring planned development that remains compatible with the surrounding context.

Legal Authority / Autorité légale

Le Comité de révision de la planification doit avoir le pouvoir de faire connaître son opinion au sujet de l'arrêté par l'entremise des articles suivants de la Loi sur l'urbanisme 2017: / *The Planning Review and Adjustment Committee must have the power to make its opinion known on the subject of the bylaw through the following sections of the Community Planning Act 2017:*

Loi sur l'urbanisme 2017, ch.19/ *Community Planning Act 2017, c.19*

110(1) 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 : / *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*

(a) sur tout projet d'arrêté relativement auquel aucun avis n'a été donné auparavant; / *a proposed by-law in respect of which the views have not been given previously,*

Recommendation / Recommandation

Le personnel recommande que le Comité de révision de la planification du Sud-Est RECOMMANDE au conseil de la municipalité de Cap-Acadie d'approuver l'arrêté CA18-M04. Avec les conditions suivante / *The staff recommends that the Southeast Planning Review Committee RECOMMENDS that the Cap-Acadie municipal council approve Bylaw CA18-M04. With the following conditions:*

a) Que le développement soit réalisé en conformité générale avec le plan d'aménagement révisé soumis dans le cadre de la demande de rezonage, notamment en ce qui concerne l'implantation des bâtiments, l'aire destinée aux véhicules récréatifs, le stationnement, les accès et la clôture prévue.;/ *That the development be carried out in general conformity with the revised development plan submitted as part of the rezoning application, particularly with respect to the location of the buildings, the recreational vehicle area, parking, access, and the proposed fencing.*

b) Que toute étude d'impact sur la circulation exigée par le ministère des Transports et de l'Infrastructure soit réalisée et approuvée avant le début du développement;/ *That any traffic impact study required by the Department of Transportation and Infrastructure be completed and approved prior to commencement of the*

development;

c) Que la gestion des eaux de ruissellement soit conçue et mise en œuvre à la satisfaction de l'administration municipale et conformément aux exigences des autorités compétentes;/ *That stormwater management be designed and implemented to the satisfaction of the municipal administration and in accordance with the requirements of the applicable authorities;*

d) Que la clôture privée prévue autour de l'aire arrière soit aménagée conformément au plan approuvé afin de limiter les impacts visuels sur les propriétés voisines;/ *That the proposed private fence around the rear area be installed in accordance with the approved plan in order to minimize visual impacts on neighbouring properties;*

Motion

Que le Comité de révision de la planification du Sud-Est RECOMMANDE au Conseil de Cap-Acadie d'adopter l'arrêté CA18-M04, qui vise à rezoner les propriétés portant les NID 00880179, 70178587 de la zone rurale (RU) à la zone de commerce général (CG) afin de permettre l'aménagement d'un terrain de vente de véhicules récréatifs, ainsi que la construction de bâtiments destinés à la location et à l'administration

Avec les conditions suivantes:/ *THAT the Southeast Planning Review Committee RECOMMEND to the Council of Cap-Acadie that By-law CA18-M04 be adopted, which proposes to rezone the properties bearing PIDs 00880179 and 70178587 from the Rural (RA) Zone to the General Commercial (GC) Zone in order to permit the development of a recreational vehicle sales lot, as well as the construction of buildings intended for rental and administrative purposes, subject to the following conditions:*

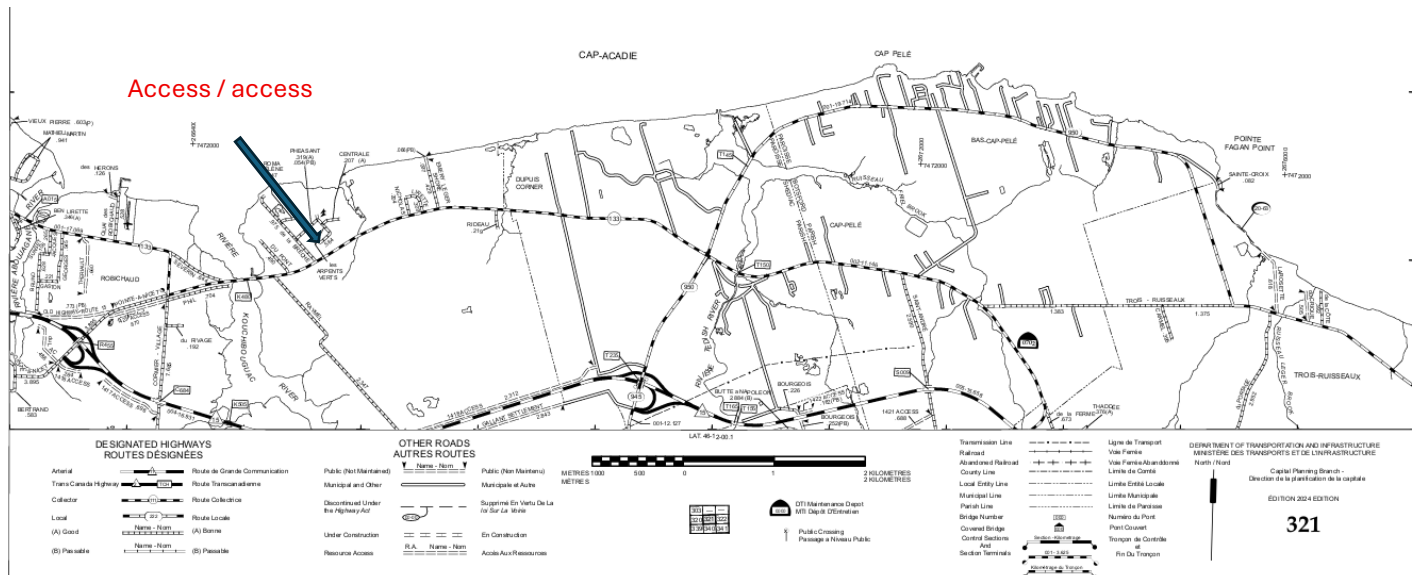
- a) Que le développement soit réalisé en conformité générale avec le plan d'aménagement révisé soumis dans le cadre de la demande de rezonage, notamment en ce qui concerne l'implantation des bâtiments, l'aire destinée aux véhicules récréatifs, le stationnement, les accès et la clôture prévue.:/ *That the development be carried out in general conformity with the revised development plan submitted as part of the rezoning application, particularly with respect to the location of the buildings, the recreational vehicle area, parking, access, and the proposed fencing.*
- b) Que toute étude d'impact sur la circulation exigée par le ministère des Transports et de l'Infrastructure soit réalisée et approuvée avant le début du développement;/ *That any traffic impact study required by the Department of Transportation and Infrastructure be completed and approved prior to commencement of the development;*
- c) Que la gestion des eaux de ruissellement soit conçue et mise en œuvre à la satisfaction de l'administration municipale et conformément aux exigences des autorités compétentes;/ *That stormwater management be designed and implemented to the satisfaction of the municipal administration and in accordance with the requirements of the applicable authorities;*
- d) Que la clôture privée prévue autour de l'aire arrière soit aménagée conformément au plan approuvé afin de limiter les impacts visuels sur les propriétés voisines;/ *That the proposed private fence around the rear area be installed in accordance with the approved plan in order to minimize visual impacts on neighbouring properties;*

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.

Vue Aérienne de Google maps / Google maps areial view:



Carte des accès de DTI / DTI access map



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

Carte des terres humides provinciales / Wetland mapping system:



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

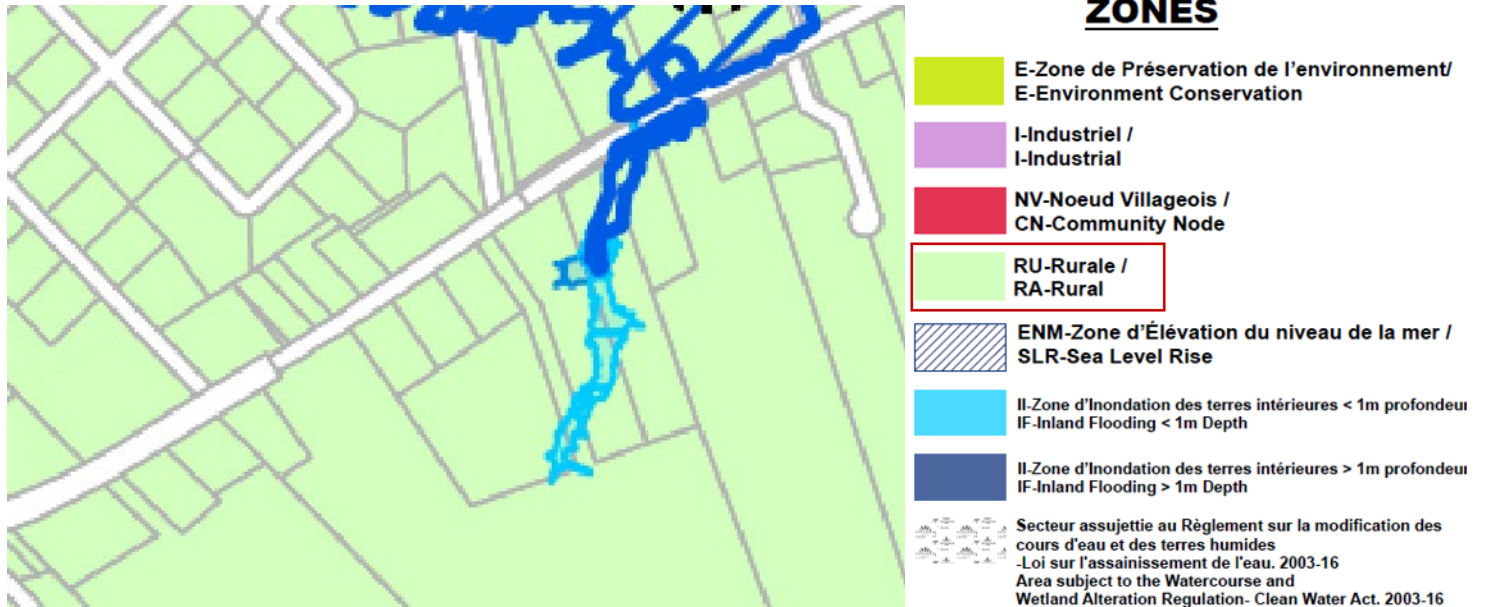
Tantramar

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

Cap-Acadie carte de l'usage des sols du plan Municipal / Cap-Acadie future land-use map:



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

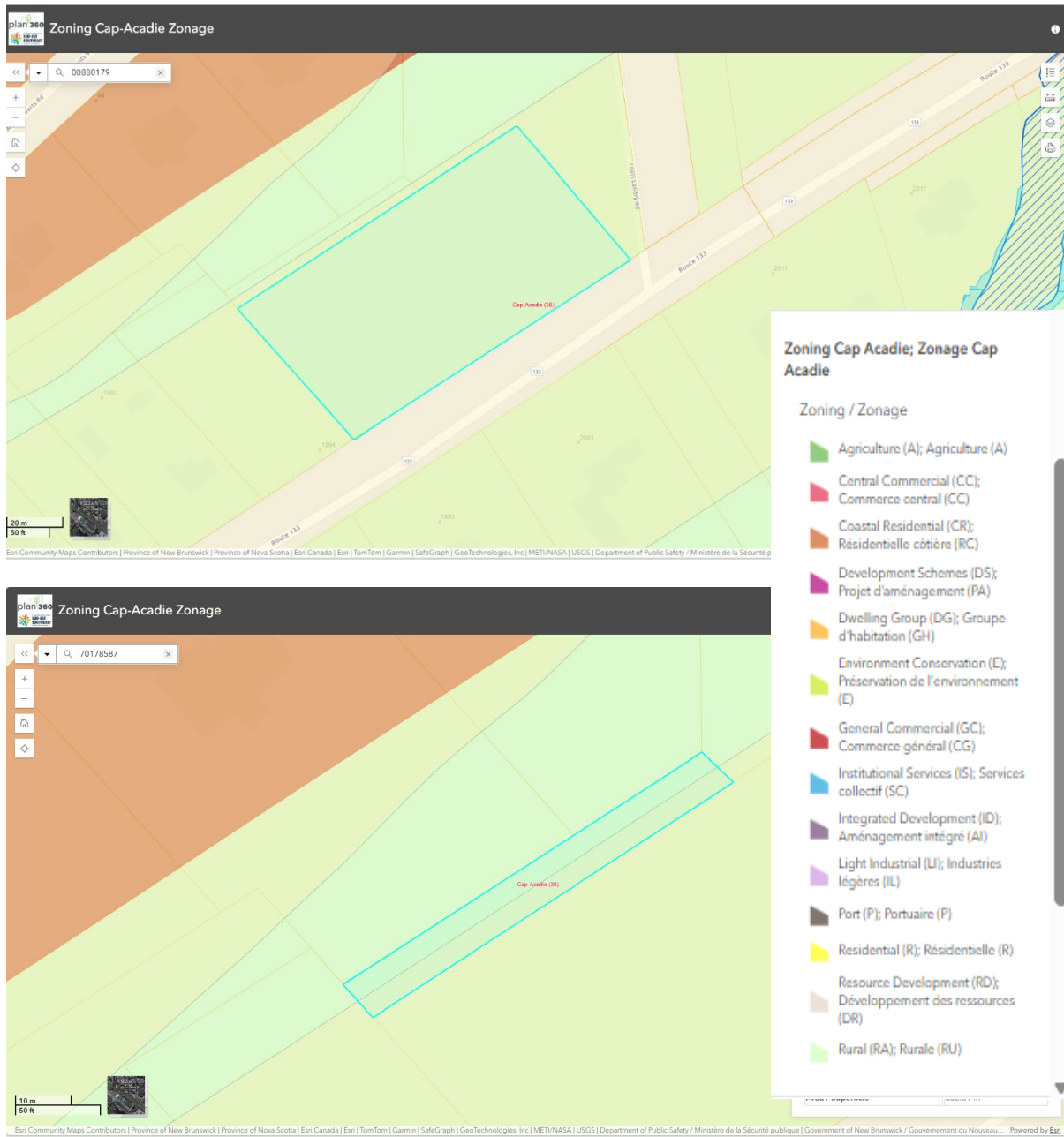
Tantramar

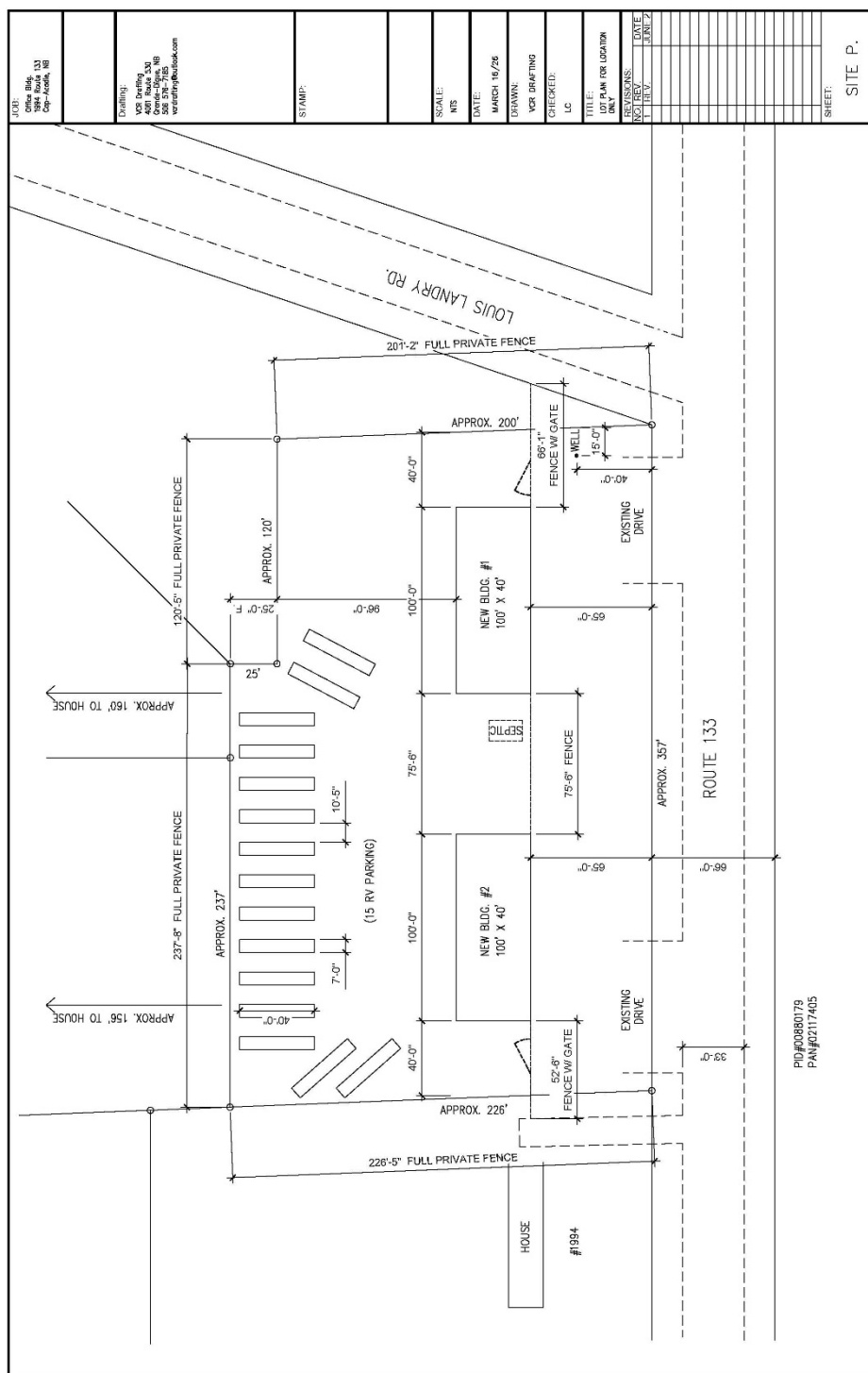
112C rue Main Street
Sackville, NB E4L 0C3
(506) 364-4701

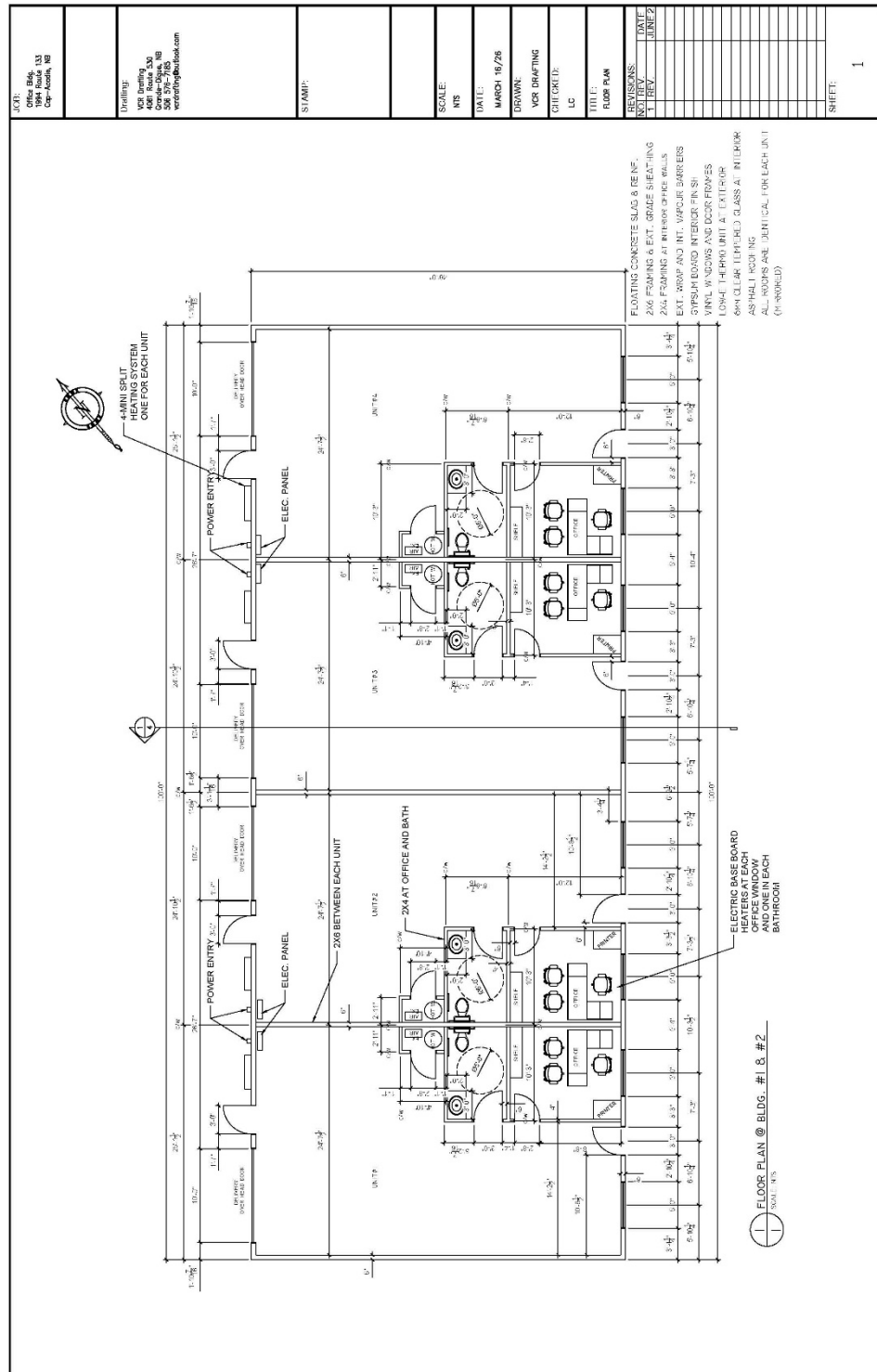
Riverview

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

Arrêté de zonage de Cap-Acadie / Cap-Acadie zoning by-law:









U.S. 1 Office Bldg. 1094 Route 133 Cobden, NB	Drafting: VGR Drafting 1094 Route 133 Cobden, NB 508 536-3637 vgrdrafting@plan360.com	STAMP:	SCALE: N.T.S.	DATE: MARCH 16/26	DRAWN: VGR DRAFTING	CHECKED: LC	TITLE: ELEVATION	REVISIONS: NO. REV. DATE 1 10/22	SHEET: 2
FRONT ELEVATION SCALE: N.T.S. REAR ELEVATION SCALE: N.T.S. Notes for Front Elevation: - ROOF RIDGE VENT - ASPHALT ROOFING COLOR: TBD - VINYL SIDING COLOR: TBD - FLOATING CONCRETE SLAB & REINF. - 2X6 FRAMING & EXT. GUARD SHEATHING - EXT. W/WRAP AND INT. VAPOUR BARRIERS - OVERSLIP ROADS INTERIOR FINISH - VINYL SIDING COLOR: TBD - VINYL WINDOWS AND DOOR FRAMES - LOW-E THERMO UNIT AT EXTERIOR - 6MM CLEAR TYPED GLASS AT INTERIOR - ASPHALT ROOFING Notes for Rear Elevation: - ROOF RIDGE VENT - ASPHALT ROOFING COLOR: TBD - VINYL SIDING COLOR: TBD - FLOATING CONCRETE SLAB & REINF. - 2X6 FRAMING & EXT. GUARD SHEATHING - EXT. W/WRAP AND INT. VAPOUR BARRIERS - OVERSLIP ROADS INTERIOR FINISH - VINYL SIDING COLOR: TBD - VINYL WINDOWS AND DOOR FRAMES - LOW-E THERMO UNIT AT EXTERIOR - 6MM CLEAR TYPED GLASS AT INTERIOR - ASPHALT ROOFING									

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

