

**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:

File Number/ Numéro du fichier : 26-0170

From / De :



Caleb Roger Hickey Babin
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par



Phil Robichaud
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

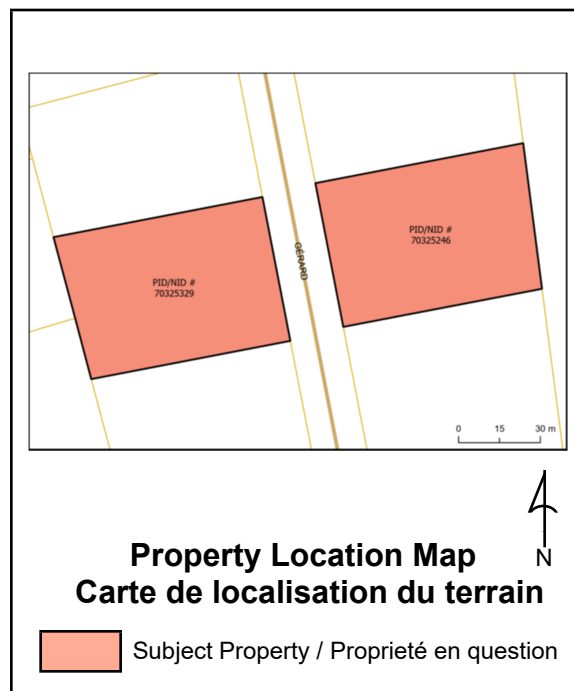
Richard LeBlanc

Landowner / Propriétaire :

Michael Gagnon

Proposal / Demande :

Rezoning à la zone résidentielle côtière (RC) afin de permettre la construction d'une habitation unifamiliale. /
Rezoning to the Coastal Residential (CR) zone to permit the construction of a single dwelling unit.



Site Information / Information du site

PID / NID: 70325329, 70325246

Lot Size / Grandeur du lot: 4,117.68 m² & 4,102.06 m²

Location / Endroit :

Rue Gerrard, Town of Cap-Acadie / Ville de Cap-Acadie

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

Préservation de l'environnement (E) / Environment Conservation (E) ;

Future Land Use / Usage futur :

E

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Usages Résidentiels/ Residential Uses; Résidentielle côtière (RC) / Coastal Residential (CR)

Usage Touristique / Tourism Use; Commerce général (CG) / General Commercial (GC)

Municipal Servicing / Services municipaux:

Privée / Private

Access-Egress / Accès-Sortie :

Rue Gerard Street

Policies / Politiques**12.0 PRINCIPES LIÉS À L'ENVIRONNEMENT ET AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES****Principes**

- Le Conseil a pour principe de reconnaître que les milieux humides côtiers, les dunes et les plages se déplacent en raison de l'élévation du niveau de la mer.
- Le Conseil a pour principe de reconnaître le rôle que peuvent jouer les écosystèmes dans l'atténuation des changements climatiques et l'adaptation à ceux-ci.
- Le Conseil a pour principe de reconnaître que certains lots existants sont situés dans des secteurs exposés aux risques liés aux changements climatiques et de limiter leur développement à des projets de petite échelle et de faible densité.
- Le Conseil a pour principe de reconnaître que certains lots et bâtiments existants sont situés dans des secteurs exposés aux risques climatiques et de permettre des agrandissements appropriés ou des aménagements adaptés au climat.
- Le Conseil a pour principe de protéger les secteurs vulnérables au développement, notamment les milieux côtiers exposés au coinçement côtier, les milieux humides et les cours d'eau. / **12.0 POLICIES RELATING TO THE ENVIRONMENT AND CLIMATE CHANGE POLICIES**

- *It is a policy of Council to recognize that coastal wetlands, dunes, and beaches are shifting as a result of rising sea levels.*
- *It is a policy of Council to recognize the role that ecosystems can play in mitigating and adapting to climate change.*
- *It is a policy of Council to recognize that some existing lots are located in areas at risk from climate change and to limit development in these areas to small-scale, low-density projects.*
- *It is a policy of Council to acknowledge that some existing lots and buildings are located in climate-risk areas and to allow for appropriate expansions or climate-adaptive developments.*

- *It is a policy of Council to protect areas vulnerable to development, including but not limited to coastal environments at risk of coastal squeeze, wetlands, and watercourses.*

20.0 DÉSIGNATION RURALE PRINCIPES :

- Le conseil a pour principe d'encourager le développement le long des rues publiques entretenues afin de maximiser l'utilisation des infrastructures publiques existantes.
- Le Conseil a pour principe de maintenir une densité de logement faible dans les zones rurales.
- Le conseil a pour principe d'encourager les aménagements résidentiels à s'éloigner des utilisations basées sur les ressources, y compris l'agriculture, afin de limiter les conflits potentiels liés au bruit, aux odeurs et aux impacts environnementaux. / **20.0 RURAL DESIGNATION POLICIES**

- *It is a policy of Council to encourage development along maintained public streets to maximize the use of existing public infrastructure.*
- *It is a policy of Council to maintain low housing density in rural areas.*
- *It is a policy of Council to encourage residential developments to be located away from resource-based activities, including agriculture, to reduce potential conflicts related to noise, odours and environmental impacts.*

21.0 DÉSIGNATION PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT PRINCIPES

Il est pour principe que dans la zone de conservation de l'environnement, le développement sera limité à des usages à faible impact tels que les loisirs passifs (par exemple, la randonnée, l'observation des oiseaux) et les activités liées à la conservation.

Il est pour principe de reconnaître dans la désignation que Cap-Bimet est une zone digne de protection contre le télescopage côtier et l'érosion, en raison de sa vulnérabilité et de son importance écologique.

Il est pour principe de désigner les milieux sensibles au télescopage côtier et de limiter les structures et les bâtiments permanents afin de permettre au milieu côtier de migrer naturellement.

PROPOSITIONS

Il est proposé de seulement permettre des usages récréatifs passifs et des bâtiments et structures accessoires à droit dans les milieux vulnérables.

Il est proposé d'étudier et cartographier le changement et l'évolution du milieu côtier vulnérable pour permettre le retrait naturel de plage et éviter le télescopage côtier. / **21.0 ENVIRONMENTAL PROTECTION DESIGNATION**

POLICIES

It is a policy of Council to limit development in the Environmental Conservation zone to low-impact uses, such as passive recreation (e.g., hiking, birdwatching) and conservation-related activities.

It is a policy of Council that the designation recognizes Cap-Bimet as an area worthy of protection against coastal squeeze and erosion due to its vulnerability and ecological importance.

It is a policy of Council to designate environmentally sensitive areas affected by coastal squeeze and to limit permanent structures and buildings to allow the natural migration of the coastal environment.

PROPOSALS

It is proposed to allow only passive recreational uses and accessory buildings and structures as-of-right in vulnerable environments.

It is proposed to study and map changes in the vulnerable coastal environment, as well as its evolution, to allow natural beach retreat and avoid coastal squeeze.

23.0 Politique Générale

1.4 Zonage

Il est établi que la municipalité doit modifier l'arrêté de zonage de la Ville de Cap-Acadie parallèlement à l'adoption du Plan municipal de la Ville de Cap-Acadie conformément à la loi sur l'urbanisme et en conformité avec le Plan municipal.

Il est établi que, lors de l'examen des futures modifications de l'arrêté de zonage de la Ville de Cap-Acadie, le Conseil et le Comité de révision et d'ajustement de la planification doit examiner les éléments suivants :

- a) la proposition est conforme à l'intention de ce Plan ; et
- b) la proposition n'est ni prématurée ni inappropriée pour les raisons suivantes :
 - i) la capacité financière de la Ville d'absorber les coûts publics relatifs au développement ;
 - ii) l'adéquation et la disponibilité des services municipaux ; et
 - iii) l'environnement ne sera pas affecté négativement d'une manière inacceptable pour le Conseil et les autres niveaux de gouvernement.

Il est établi, malgré toute autre politique du plan, que le Conseil peut envisager des demandes de développement intégré conformément à l'Article 58 de la loi sur l'urbanisme pour un développement comprenant une combinaison d'usages du sol dans des bâtiments séparés sur un terrain, lorsqu'aucune zone disponible ne peut accueillir cette combinaison d'usages. / **23.0 General Policy**

1.4 Zoning

It is established that the Municipality must amend the Town of Cap-Acadie Zoning By-law in parallel with the adoption of the Municipal Plan of the Town of Cap-Acadie, in accordance with the Community Planning Act and in conformity with the Municipal Plan.

It is further established that, when considering future amendments to the Town of Cap-Acadie Zoning By-law, Council and the Planning Review and Adjustment Committee must evaluate the following factors:

- a) the proposal aligns with the intent of this Plan; and*
- b) the proposal is neither premature nor inappropriate, based on the following reasons:*
 - i) the Town's financial capacity to absorb the public costs associated with development;*
 - ii) the adequacy and availability of municipal services; and*
 - iii) the environment will not be adversely affected in such a way that is deemed unacceptable by Council and other levels of government.*

Notwithstanding any other policy in the Plan, it is established that Council may consider integrated development applications in accordance with Section 58 of the Community Planning Act for projects involving a combination of land uses in separate buildings on a single property, where no available zoning designation can accommodate such a combination of uses.

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

2.1.33 Habitation unifamiliale

« Habitation unifamiliale » désigne une habitation contenant un seul logement.

4.16 Aménagement à proximité des terres humides et des cours d'eau

4.16.1 Sous réserve de l'article 4.3, aucun bâtiment principal ni aucune construction principale ne peut être situé à moins de 30 mètres d'une terre humide ou d'un cours d'eau.

4.16.3 S'il peut être démontré, par une vérification au sol effectuée par un professionnel formé à la délimitation des terres humides et des cours d'eau, que la cartographie des plans d'eau est inexacte, l'aménagement peut être autorisé sous réserve de toutes les autres dispositions de zonage pour cette zone.

5.6.2 Zone Conservation environnementale (EC)

La zone Conservation environnementale (EC) vise notamment à :

1. protéger les écosystèmes côtiers exposés aux effets des changements climatiques et de l'aménagement;
2. permettre le recul naturel de la plage;
3. anticiper, prévenir et atténuer la détérioration irréversible du milieu côtier;
4. préserver les actifs naturels de la communauté; et
5. permettre uniquement les usages récréatifs passifs afin de prévenir une perte supplémentaire de la plage.

5.6.3 Usages permis dans la zone EC

Les usages principaux permis dans la zone Conservation environnementale (EC) sont :

- les usages récréatifs passifs;
- les usages de conservation; et
- les habitations existantes établies avant l'adoption de l'Arrêté.

Les bâtiments, constructions et usages accessoires sans fondation permanente sont également permis.

Une nouvelle habitation unifamiliale n'est donc pas permise dans la zone EC.

5.6.4 Zone d'Élévation du niveau de la mer

(i) La zone d'élévation du niveau de la mer poursuit les objectifs suivants :

- (a) Promouvoir un développement durable fondé sur le principe de précaution
- (b) Anticiper, prévenir et lutter contre la détérioration de l'environnement côtier
- (c) Prévenir des dommages graves et irréversibles à l'environnement, ainsi qu'aux résidents et à leurs propriétés
- (d) Permettre uniquement des aménagements qui démontrent une adaptation aux effets de l'élévation du niveau de la mer et des ondes de tempête dans les zones à risque d'inondations
- (e) Établir des exigences minimales destinées à prévenir la détérioration de l'environnement.

(ii) Aucun bâtiment ou structure principale, autre qu'un bâtiment dépendant de l'eau, n'est permis dans la zone

d'Élévation du niveau de la mer.

(iii) Dans le cas d'un lot existant où il n'y a pas de partie utilisable sur le lot en dehors de la zone, les utilisations

autorisées dans la zone d'élévation du niveau de la mer sont toutes les utilisations autorisées dans la zone sous-jacente.

(a) Aucun bâtiment principal ne peut être érigé, construit ou modifié dans la zone à moins celui-ci rencontre les

exigences minimales suivantes:

(i) Dans le cas d'un nouveau bâtiment :

(a) L'élévation minimale de la partie habitable doit être de 4,3 mètres (CGVD28); et

(b) Toute demande de permis doit être accompagnée :

- a. d'un plan démontrant l'élévation de la partie habitable du bâtiment;
- b. d'un plan démontrant que tout élément électrique ou mécanique sont au-dessus de l'élévation minimale prescrite dans cette zone.
- c. d'un plan de drainage si la méthode d'adaptation inclut plus d'un mètre de remplissage du terrain pour les propriétés de moins de 4 000 mètres carrés.
- d. d'un plan démontrant qu'il n'existe aucune ouverture (fenêtre et/ou portes) en dessous de l'élévation minimale prescrite dans cette zone, à l'exception des aires de stationnement des voitures à l'intérieur du bâtiment (garage).

(b) Dans le cas d'un bâtiment résidentiel existant;

(i) le bâtiment peut être agrandi une seule fois après l'adoption de ce règlement seulement:

- (a) si l'agrandissement ne réduit pas l'élévation existante du bâtiment;
- (b) si l'agrandissement n'augmente pas la portion habitable non adaptée du bâtiment par le moindre de 25% ou 23,2 mètres carrés. Un agrandissement non adapté plus grand nécessite une adaptation complète;

(c) si le propriétaire signe une renonciation reconnaissant les risques associés avec le développement non adapté dans la zone inondation des terres intérieures.

(iv) L'alinéa (iii) ne s'applique pas aux constructions accessoires, aux usages aquatiques, aux usages d'espaces ouverts,

aux usages dépendant de l'eau ni aux usages temporaires permis par ce présent arrêté.

5.2.2 Usages permis dans la zone Résidentielle côtière (CR)

Une habitation unifamiliale est permise dans la zone Résidentielle côtière (CR).

Les habitations bifamiliales, jumelées et multifamiliales ne sont pas permises dans cette zone. La zone CR limite ainsi le développement résidentiel à une forme de faible densité adaptée au contexte côtier.

5.2.3 Dimensions des lots dans la zone CR

Pour une habitation unifamiliale sur un lot sans services municipaux :

- **Superficie minimale du lot** : 4 000 m²;
- **Façade minimale du lot** : 54 mètres;
- **Profondeur minimale du lot** : 30 mètres.

5.2.4 Normes applicables dans la zone CR

- **Marge avant depuis une rue publique** : 7,5 mètres;
- **Marge avant depuis une rue privée** : 4,5 mètres;
- **Marge avant depuis une route à circulation élevée ou une route collectrice** : 15 mètres;
- **Marge arrière** : 6 mètres;
- **Marges latérales** : 3 mètres d'un côté et 1,5 mètre de l'autre;
- **Hauteur maximale du bâtiment** : 9 mètres;
- **Coefficient maximal d'occupation du lot** : 35 %./

2.1.33 Single-Unit Dwelling

“Single-unit dwelling” means a dwelling containing only one dwelling unit.

4.16 Development Near Wetlands and Watercourses

4.16.1 *Except as provided under section 4.3, no main building or structure may be located within 30 metres of a wetland or watercourse.*

4.16.3 *If it can be demonstrated, through on-site verification conducted by a qualified professional*

trained in wetland and watercourse delineation, that the mapped location of a waterbody is inaccurate, development may be permitted, subject to compliance with all other zoning provisions for the applicable zone.

5.6.2 Environmental Conservation (EC) Zone

The EC Zone is intended to :

- 1. Protect a coastal ecosystem at risk from the impact of climate change and development;*
- 2. Allow for the natural retreat of the beach;*
- 3. Anticipate, prevent, and mitigate the irreversible deterioration of the coastal environment for the common good of the community;;*
- 4. Preserve the community's natural assets to maintain its natural heritage, community recreation opportunities, and tourism value; and*
- 5. Permit only passive recreational uses to prevent further loss of the beach.*

5.6.3 Permitted Uses in the EC Zone

The permitted main uses in the Environmental Conservation (EC) Zone are:

- passive recreational use;*
- conservation use; and*
- existing dwellings established prior to the adoption of this By-Law.*

Buildings, structures, or accessory uses without a permanent foundation are also permitted.

A new single-unit dwelling is therefore not permitted in the EC Zone.

5.6.4 Sea Level Rise Zone

(i) The purpose of the Sea Level Rise Zone is to:

- (a) Promote sustainable development based on the precautionary principle;*
- (b) Anticipate, prevent, and mitigate the deterioration of the coastal environment;*

2.1.33 Single-Unit Dwelling

“Single-unit dwelling” means a dwelling containing only one dwelling unit.

4.16 Development Near Wetlands and Watercourses

4.16.1 *Except as provided under section 4.3, no main building or structure may be located within 30 metres of a wetland or watercourse.*

4.16.3 *If it can be demonstrated, through on-site verification conducted by a qualified professional trained in wetland and watercourse delineation, that the mapped location of a waterbody is inaccurate, development may be permitted, subject to compliance with all other zoning provisions for the applicable zone.*

5.6.2 Environmental Conservation (EC) Zone

The EC Zone is intended to :

- 1. Protect a coastal ecosystem at risk from the impact of climate change and development;*
- 2. Allow for the natural retreat of the beach;*
- 3. Anticipate, prevent, and mitigate the irreversible deterioration of the coastal environment for the common good of the community;;*
- 4. Preserve the community's natural assets to maintain its natural heritage, community recreation opportunities, and tourism value; and*
- 5. Permit only passive recreational uses to prevent further loss of the beach.*

5.6.3 Permitted Uses in the EC Zone

The permitted main uses in the Environmental Conservation (EC) Zone are:

- passive recreational use;*

- conservation use; and
 - existing dwellings established prior to the adoption of this By-Law.
- Buildings, structures, or accessory uses without a permanent foundation are also permitted.*
- A new single-unit dwelling is therefore not permitted in the EC Zone.*

5.6.4 Sea Level Rise Zone

(i) The purpose of the Sea Level Rise Zone is to:

- (a) Promote sustainable development based on the precautionary principle;*
- (b) Anticipate, prevent, and mitigate the deterioration of the coastal environment;*
- (c) Prevent serious and irreversible damage to the environment, as well as to residents and their property;*
- (d) Permit only developments that demonstrate adaptation to the effects of sea level rise and storm surges*

in

flood-risk zones; and

- (e) Establish minimum requirements to prevent environmental degradation.*

(ii) No main building or structure, other than a water-dependent building, is permitted in the Sea Level Rise Zone.

(iii) For an existing lot where no usable portion of the lot is located outside the Sea Level Rise Zone, the permitted uses

shall be those permitted in the underlying zone.

(a) No main building may be erected, constructed, or modified within the Sea Level Rise Zone unless it meets

the following minimum requirements:

(i) In the case of a new building:

(a) The minimum elevation of the habitable portion must be 4.3 meters (CGVD28); and

(b) Any permit application must be accompanied by:

a. A plan demonstrating the elevation of the habitable portion of the building;

b. A plan demonstrating that all electrical, mechanical, and plumbing components are either floodproofed by design

or elevated above the prescribed minimum elevation within the habitable portion of the building;

c. A drainage plan if the adaptation method includes more than one meter of land fill on properties smaller than

4,000 square meters; and

d. A plan demonstrating that there are no openings (windows and/or doors) below the prescribed minimum

elevation, except for parking areas or garages within the building.

(b) In the case of an existing residential building:

(i) The building may be expanded after the adoption of this By-Law if:

(a) The expansion does not reduce the building's existing elevation;

(b) The expansion does not increase the non-adapted habitable portion of the building by more than the lesser of

25% or 23.2 square meters. Any larger non-adapted expansion requires full adaptation; and

(c) The landowner signs a waiver acknowledging the risks associated with non-adapted development in the Sea Level

Rise Zone.

(iv) Paragraph (iii) does not apply to accessory structures, water-dependent uses, open spaces, or temporary uses permitted under this By-Law.

5.2.2 Permitted Uses in the Coastal Residential (CR) Zone

A single-unit dwelling is permitted in the Coastal Residential (CR) Zone.

Two-unit, semi-detached, and multi-unit dwellings are not permitted in this Zone. The CR Zone therefore limits residential development to a low-density form suited to the coastal context.

5.2.3 Lot Dimensions in the CR Zone

For an unserviced single-unit dwelling:

- **Minimum lot area:** 4,000 m²;
- **Minimum lot frontage:** 54 metres;
- **Minimum lot depth:** 30 metres.

5.2.4 Standards Applicable in the CR Zone

- **Required front yard or flankage yard from a public street:** 7.5 metres;
- **Required front yard or flankage yard from a private street:** 4.5 metres;
- **Required front yard along a high-traffic road or collector road, except Acadie Road:** 15 metres;
- **Required rear yard:** 6 metres;
- **Required side yards:** 3 metres from one lot line and 1.5 metres from the other;
- **Maximum building height:** 9 metres;
- **Maximum lot coverage:** 35%.

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Conlutations internes / Internal Consultation

The proposal was discussed interally amongst Plan360 staff

Modification des cours d'eau et des terres humides :

Hi Oscar,

I am providing this email as a review for the proposed rezoning for PIDs 70352329 and 70325246, please note that this review replaces the previous review completed for PID 70325329 and submitted to your colleague Guillaume. This additional application has allowed for a more through review of the area in question using available tools and information for the area. Though, WAWA reference map does not indicate the presence of wetland or watercourses in or within 30 of PIDs 70325329 and 70325246, this map is a reference tool only and it remains possible for there to be unmapped features. It is the landowner's responsibility to ensure no alteration occurs in or within 30 metres of a watercourse or wetland (based on NB DELG [definitions](#)) without a Watercourse and Wetland

Alteration (WAWA) Permit.

Additionally, our legacy data and previous wetland reference maps (2011 to 2019) had previously identified both properties as mapped Provincially Significant Wetlands (PSWs), the same area that is now identified as flood risk areas and areas prone to storm surges. Since, the previous review completed for PID 70325329, the WAWA Branch has updated our comments template to provide the following guidance on flood risk areas: The proposed rezoning is located within a flood hazard area. Flood hazard areas have been identified by DELG due to the risk of experiencing flooding due to climate change up to the year 2100. DELG strongly recommends against the construction of any structure that will require evacuation during times of flooding, storm surge, or ice flows. This includes residential, commercial, industrial, and permanent recreational structures. [Flooding in New Brunswick Webpage](#).

Further, our assessment indicates the strong potential for unmapped wetlands in or within 30 m of the properties, which the potential for Coastal Marsh, all which are considered Provincially Significant Wetlands, extending into PID 70325246. I had added maps below showing the potential encroachment from tidal influences, the darker areas showing potential wet areas on the ground, along with the Water Table Enhancement Model overlain on the properties, outlining higher potential for unmapped wetlands in these areas.

Based on the information provided, including the future intended use of the property, the WAWA Branch recommends reserving comments until the presence and absence of wetlands and watercourses have been confirmed on the ground. This information along with a revised plan showing all regulated features should be provided to WAWA Branch for review.

Please let me know if you have any questions or would like to discuss further.

Coordonnateur Environnemental

Hi Oscar,

If the property below is rezoned to Coastal Residential, I have the following recommendations:

- During construction/development, any industrial equipment or materials should be properly stored so they do not generate runoff that may cause negative impacts to the surrounding environment. Having sediment controls to ensure that any runoff during construction is mitigated effectively.
- A zero net increase of stormwater/runoff for the development using nature-based solutions where possible.

Thank you,

Section des sciences de l'air:

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 providing the opportunity to review and comment.

Analyste en adaptation

Hi Oscar,

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 air conditioning 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.

[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. [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 IDF curves.

[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. Projected sea level rise and flooding elevations can be used to ensure infrastructure are designed and build above the projected sea level rise elevation.

[Flooding in New Brunswick](#) - The New Brunswick Flood Hazard Mapping tool helps to verify coastal and riverine locations and any infrastructure at risk of flooding and to help identify best adaptation measures to reduce flood risk.

[Regional Wave Run-Up Study](#) - The report provides information for various coastal locations sensitivity to wave run-up height and wave exposure/sensitivity.

[Coastal Erosion Data](#) - The tool helps to verify areas at risk of coastal erosion, potential loss of natural habitats and damage to infrastructure.

[Coastal Adaptation Toolkit](#) - The toolkit offers different adaptation options to deal with flooding and erosion issues. Adaptation options includes land use planning tools as well as coastal interventions and engineering tools.

[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.

[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, businesses, and communities from the increasing threat of wildfires in our changing climate.

Thanks,

Gestionnaire du centre d'hydrologie

Courriel en anglais.

” Hello,

A significant portion of PID 70325246 is in a flood hazard area as per the New Brunswick flood hazard maps. While these regional scale flood hazard maps provide a broad understanding of flood-prone zones, they are limited in resolution (granularity) and cannot reliably reflect flood patterns or site-specific vulnerabilities at the property scale.

Detailed ground-level assessments (e.g. drainage characteristics, elevation variances, and infrastructure conditions) are beyond the scope of these regional flood hazard maps.

Ideally, flood risk at the project location would be supplemented with site inspections or ground-truthing to identify hidden or underrepresented risks.

Thank you,

Agent de la protection des bassins hydrographiques Oscar,

Both PIDs provided are located outside of any watershed or wellfield protected area. No concerns or comments.

Regards,

Spécialiste des études d’impact

Hi Oscar,

Thank you for your email, based on the information provided below and the attachments sent with this request on the proposed application for a new single-unit dwelling located on Gerrard Street in Cap-Acadie (PIDs 70325329 & 70325246); the Department of Environment and Local Government’s (DELG) Environmental Impact Assessment (EIA) Branch has determined that the proposed development is not considered to be an undertaking under *Schedule A* of the *EIA Regulation*, therefore it does not need to be registered for an EIA review before it can proceed. If there are any changes to the proposed project, the updated information must be provided to DELG’s EIA Branch to advise on an EIA requirement.

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.

Projects that must be registered under the [EIA Regulation \(gnb.ca\)](http://gnb.ca) for project that must be registered under the EIA Regulation.

Thank you.

:Department of Transportation and Infrastructure:

Good Morning, Oscar,

As the location is on a private street, there is no requirement for an access permit or setback, and it does not impact the district.

Please let me know if you need further details. Best regards,

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

Hi Oscar,

As my previous comments to Guilhem for PID 70325329. There is significant agricultural activity in close proximity to this new property PID 70325246. Caution is advised, as this may result in potential land use conflicts related to normal farming practices.

Please note that any nuisance arising from standard agricultural operations is protected from liability under the Agricultural Operation Practices Act.

Should you require any additional information, please feel free to reach out.

Best regards,

Nicole W.

Urbanisme et aménagement provincial (Unité)

Hello Oscar,

Thank you for submitting the updated rezoning request for review.

I have reviewed the additional information provided for the future development of a single-unit dwelling on PID 7035246.

Please ensure that the proposed rezoning complies with the requirements of the Statements of Public Interest Regulation.

Direction d'archéologie et patrimoine

Good day,

Archaeology and Heritage Branch has reviewed the notice of planned work and has no concerns/comments at this time.

If there is an accidental discovery of archaeological resources during any groundbreaking activities, the proponent should follow Section 9 of the Heritage Conservation Act, which requires that work must stop and the proponent must notify the Archaeology and Heritage Branch.

Kind regards,

Direction des terres de la Couronne

Hi,

The following are comments I have received : Coastal Specialist:

“Please note that recent storm surges (Ex.: September 2022) have reached elevations of at least 2.51 m(CGVD2013) in this area; this being at a horizontal distance of less than 150 m from the seaward limit of this PID. Based on provincial (SNB) LiDAR data, the slope from the southern limit of property towards the Northumberland Strait is on average about 3.3 %. In the context of climate change and with sea levels on an upward trend, it is likely that the frequency and intensity of storms impacting the coastal

zone will continue to change and increase. Therefore, the impact of storm surges and the emerged land elevations for which sea water can currently potentially reach should also increase proportionally. Coastal erosion rates are also high for the 1 km section of coastline at the forefront, north of this PID, with an average of about -1.20 m/yr between 1944 and 2022 (see attached Plate 2024-27C).

It is possible that DELG may have additional information in relation to this comment.”

Forest Planning and Stewardship:

“There are concerns with an environmental zone moved to a Coastal residential zone. This PID is in Critical habitat for piping plover & bank swallow.”

Also please note , that our review and feedback pertain solely to the zoning aspects of the proposal. We did not do a full review on intended/proposed project.

Thank you,

Pre-Consultation (24-02-2026)

Direction des Environnements en Santé

Hello Guilhem,

We have reviewed the proposed rezoning request for PID 70325329 to rezone from Environment Zone (E) to Coastal Residential (CR) for the purpose of constructing a new single-dwelling unit.

From a drinking water source perspective, we have no concern provided that the construction and installation of any well follows the requirements and setback distances

outlined in New Brunswick Regulation 90-79 Water Well Regulation - Clean Water Act, and the installation of any septic system is done in accordance with New Brunswick Regulation 2009-137 On-site Sewage Disposal System – Public Health Act. Moving forward, I will also be involved in reviews on behalf of the Healthy Environments Branch – DELG along with Gerard, so if I could be added to future requests that would be appreciated.

Kind Regards,

Wetland

Hello Guilhem,

Please find attached comments for DELG’s WAWA Branch for the proposed rezoning for PID 70325329.

I realize that part of the rezoning requirements that you do send the plan to DNR, but just offering the following comments as well. During the review of your project, it was noted that there may be species at risk at the project location. The permittee is responsible to ensure that they do not impact a species at risk and that the Species at Risk Act is adhered to. For more information, please contact Shaylyn Wallace, Species at Risk Biologist, at [HYPERLINK "mailto:shaylyn.wallace@gnb.ca"](mailto:shaylyn.wallace@gnb.ca) shaylyn.wallace@gnb.ca Thanks,

Municipalité

Bonjour Guilhem,

Le propriétaire du terrain a fait des démarches avec nous pour avoir une entente de nonresponsabilité donc nous avons fait un suivi hier avec Michelle LeBlanc pour voir s’il avait fait une demande de permis de construction.

Nous allons attendre des suivis de vous dans le dossier car on devra attendre après que le rezonage soit fait pour signer l'entente de non-responsabilité.
Merci et bonne journée,

Discussion

Demande

Plan360 a reçu une demande visant à modifier le Plan municipal et l'Arrêté de zonage de la Ville de Cap-Acadie pour des parties des propriétés portant les NID 70325329 et 70325246, situées sur la rue Gerrard. Une demande de permis de construction a initialement été déposée afin de permettre la construction d'une nouvelle habitation unifamiliale sur le NID 70325329. Au cours de l'analyse du dossier, le NID adjacent 70325246 a été ajouté à la demande de modification afin de permettre la construction éventuelle d'une seconde habitation unifamiliale.

Les parties visées des propriétés sont actuellement désignées « Protection environnementale » sur la carte d'affectation future du sol du Plan municipal et sont situées dans la zone « Conservation environnementale (EC) » de l'Arrêté de zonage. Une nouvelle habitation unifamiliale n'est permise ni par l'affectation ni par le zonage actuels.

Le demandeur souhaite donc faire passer les parties visées de l'affectation « Protection environnementale » à l'affectation « Rurale », ainsi que de la zone « Conservation environnementale (EC) » à la zone « Résidentielle côtière (CR) ».

Les modifications permettraient la construction d'une habitation unifamiliale sur le NID 70325329 et encadreraient la possibilité d'une future habitation unifamiliale sur le NID 70325246. / **Request** *Plan360 received an application to amend the Town of Cap-Acadie Municipal Plan and Zoning By-law for portions of the properties identified as PIDs 70325329 and 70325246, located on Gerrard Street. A building permit application was initially submitted to permit the construction of a new single-unit dwelling on PID 70325329. During the review of the application, the adjacent property, PID 70325246, was added to the amendment application to allow for the potential future construction of a second single-unit dwelling.*

The affected portions of the properties are currently designated Environmental Protection on the Future Land Use Map of the Municipal Plan and are located within the Environmental Conservation (EC) Zone under the Zoning By-law. A new single-unit dwelling is not permitted under either the current designation or zoning.

The applicant is therefore requesting that the affected portions be redesignated from Environmental Protection to Rural and rezoned from Environmental Conservation (EC) to Coastal Residential (CR). The proposed amendments would permit the construction of a single-unit dwelling on PID 70325329 and regulate the potential future construction of a single-unit dwelling on PID 70325246.

Contexte:

Les propriétés portant les NID 70325329 et 70325246 ont été créées en 1998 dans le cadre d'un plan de lotissement approuvé afin d'accueillir des bâtiments récréatifs. Leur création est donc antérieure au Plan municipal CA-17 et à l'Arrêté de zonage CA-18, tous deux en vigueur depuis 2025.

Avant l'adoption de ces arrêtés, le secteur était régi par le Plan rural de la Communauté rurale de Beaubassin-est, Arrêté no 09-1. En vertu de l'alinéa 7.1(1)a)(v), une habitation unifamiliale était permise dans la zone Conservation environnementale (E) à titre d'usage conditionnel. Conformément à l'alinéa 34 (4)c) de la version alors en vigueur de la Loi sur l'urbanisme, cet usage devait être approuvé par la Commission.

Un usage résidentiel pouvait donc être autorisé sur les propriétés, mais il n'était pas permis automatiquement. L'ancien cadre réglementaire et l'approbation du plan de lotissement ne donnent pas aujourd'hui aux propriétaires un droit acquis de construire. Tout projet demeure soumis aux exigences actuelles en matière de zonage, d'environnement, d'inondation, d'installations septiques et d'accès.

La désignation Préservation de l'environnement et la zone Conservation environnementale (EC) visent notamment à protéger les milieux côtiers vulnérables et à permettre le déplacement naturel des plages et des dunes. Selon les cartes disponibles, aucun système dunaire actif n'a été identifié sur les parties visées par la demande. Toutefois, ces cartes ne permettent pas d'exclure la présence de terres humides ou de cours d'eau non cartographiés. Il revient aux propriétaires de s'assurer qu'aucune modification n'est réalisée dans une terre humide, un cours d'eau ou à moins de 30 mètres de ceux-ci sans avoir obtenu les autorisations provinciales nécessaires.

Une partie importante du NID 70325246 et une partie plus petite du NID 70325329 sont situées dans la zone intercalaire Élévation du niveau de la mer (SLR). Cette zone se superpose au zonage de base des propriétés. Le rezonage proposé remplacerait la zone Conservation environnementale (EC) par la zone Résidentielle côtière (CR), mais ne modifierait pas les limites ni l'application de la zone SLR.

Les parties concernées seraient donc assujetties à la fois aux dispositions de la zone CR et à celles de la zone SLR. L'article 5.6.4 de l'Arrêté de zonage interdit généralement la construction d'un bâtiment principal dans la zone SLR. Toutefois, lorsqu'un lot existant ne comporte aucune partie utilisable à l'extérieur de cette zone, les usages permis dans la zone de base peuvent être autorisés sous réserve des mesures d'adaptation prévues par l'Arrêté. Celles-ci comprennent notamment une élévation minimale de 4,3 mètres CGVD28 pour la partie habitable ainsi que des exigences concernant les ouvertures, les installations mécaniques, électriques et de plomberie et, dans certains cas, le drainage.

Des cartes antérieures ont également associé les propriétés à des terres humides d'importance provinciale. Les renseignements provinciaux actuels indiquent aussi des risques d'inondation et la possibilité de terres humides non cartographiées. Tout projet devra donc respecter les exigences provinciales et municipales concernant les terres humides, les cours d'eau, les risques d'inondation, la résilience climatique et les espèces en péril.

Les propriétés sont accessibles par une rue privée. Conformément à l'Arrêté de zonage, les propriétaires devront conclure une entente de non-responsabilité avec la Ville régionale de Cap-Acadie. Cette entente reconnaîtra que les propriétés ne bénéficieront pas des services municipaux normalement associés à une rue publique, notamment l'entretien, le déneigement et le drainage de la rue.

La zone Résidentielle côtière (CR) permet les habitations unifamiliales, mais interdit les habitations bifamiliales, jumelées et multifamiliales. Elle limite également le coefficient maximal d'occupation du lot à 35 %. La demande vise ainsi à permettre un développement résidentiel limité, tout en maintenant les exigences environnementales et les mesures de protection applicables au secteur côtier. /

Context:

The properties identified as PIDs 70325329 and 70325246 were created in 1998 through an approved subdivision plan for recreational building purposes. Their creation therefore predates Municipal Plan CA -17 and Zoning By-law CA-18, both of which have been in effect since 2025.

Before the adoption of these By-laws, the area was governed by the Beaubassin-est Rural Community Rural Plan, By-law No. 09-1. Under paragraph 7.1(1)(a)(v), a single-family dwelling was permitted in the

Environmental Conservation (E) Zone as a conditional use. In accordance with paragraph 34(4)(c) of the version of the Community Planning Act then in effect, this use required the approval of the Commission. Residential use could therefore be authorized on the properties, but it was not permitted automatically. The former planning framework and the approval of the subdivision plan do not give the property owners a vested right to build today. Any development remains subject to current zoning, environmental, flood-risk, septic system and access requirements.

The Environmental Preservation designation and Environmental Conservation (EC) Zone are intended, in part, to protect vulnerable coastal environments and allow for the natural movement of beaches and dunes. Based on the available mapping, no active dune system has been identified on the portions affected by the application. However, the mapping does not rule out the presence of unmapped wetlands or watercourses.

The property owners are responsible for ensuring that no alteration occurs within a wetland or watercourse, or within 30 metres of either feature, without first obtaining the required provincial authorizations.

A significant portion of PID 70325246 and a smaller portion of PID 70325329 are located within the Sea Level Rise (SLR) Overlay Zone. This Zone is superimposed on the underlying zoning of the properties. The proposed rezoning would change the underlying zone from Environmental Conservation (EC) to Coastal Residential (CR), but it would not change the boundaries or application of the SLR Overlay Zone.

The affected portions would therefore be subject to both the CR Zone provisions and the SLR Zone provisions. Section 5.6.4 of the Zoning By-law generally prohibits the construction of a main building within the SLR Zone. However, where an existing lot has no usable portion outside this Zone, the uses permitted in the underlying zone may be allowed, subject to the adaptation requirements of the By-law. These include a minimum habitable-floor elevation of 4.3 metres CGVD28 and requirements concerning openings, mechanical, electrical and plumbing components and, in some cases, drainage.

Previous mapping also associated the properties with provincially significant wetlands. Current provincial information also identifies flood risks and the potential presence of unmapped wetlands. Any development will therefore be required to comply with the applicable provincial and municipal requirements concerning wetlands, watercourses, flood risks, climate resiliency and species at risk.

The properties are accessed by a private street. In accordance with the Zoning By-law, the property owners will be required to enter into a disclaimer agreement with the Regional Town of Cap-Acadie. The agreement will acknowledge that the properties will not receive municipal services normally associated with a public street, including road maintenance, snow removal and drainage.

The Coastal Residential (CR) Zone permits single-unit dwellings while prohibiting two-unit, semi-detached and multi-unit dwellings. It also limits maximum lot coverage to

35%. The application therefore seeks to permit limited residential development while maintaining the environmental requirements and protective measures applicable to the coastal area.

Conclusion :

Les propriétés visées par la demande sont actuellement désignées « Préservation de l'environnement » dans le Plan municipal et situées dans la zone « Conservation environnementale (EC) » de l'Arrêté de zonage. La zone intercalaire Élévation du niveau de la mer (SLR) se superpose également à certaines parties de ces propriétés. Une nouvelle habitation unifamiliale n'est pas permise selon les règles actuelles. Le Plan municipal et l'Arrêté de zonage doivent donc être modifiés pour permettre le projet.

L'historique des propriétés est toutefois important. Les lots ont été créés en 1998 dans le cadre d'un plan de lotissement approuvé afin d'accueillir des bâtiments récréatifs. Sous l'ancien Plan rural de la Communauté rurale de Beaubassin-est, Arrêté no 09-1, une habitation unifamiliale pouvait être construite dans la zone Conservation environnementale (E) à titre d'usage conditionnel. Le projet devait alors être approuvé par la Commission.

Une habitation n'était donc pas permise automatiquement, mais elle représentait une possibilité d'aménagement clairement prévue par l'ancien règlement. Cela ne donne pas aujourd'hui au propriétaire un droit acquis de construire. Cependant, cela démontre que l'usage résidentiel pouvait déjà être autorisé sur ces propriétés avant l'entrée en vigueur des arrêtés CA-17 et CA-18.

La demande vise un développement résidentiel limité et de faible densité le long d'une rue privée existante, dans un secteur où des habitations sont déjà présentes. La zone Résidentielle côtière (CR) constitue un encadrement approprié puisqu'elle permet les habitations unifamiliales, mais interdit les habitations bifamiliales, jumelées et multifamiliales. Elle limite également le coefficient d'occupation du lot à 35 %. Une entente de non-responsabilité devra aussi être signée pour la rue privée. . Les secteurs situés dans la zone Élévation du niveau de la mer (SLR) demeureront également soumis aux exigences de l'article 5.6.4 de l'Arrêté de zonage.

Selon les cartes actuellement disponibles, aucun système dunaire actif n'a été identifié sur les lotissements visés. Toutefois, la province a signalé la possibilité que des terres humides ou des cours d'eau non cartographiés soient présents, particulièrement sur le NID 70325246. Elle a également soulevé des préoccupations concernant les risques d'inondation et d'érosion côtière ainsi que la présence possible d'espèces en péril.

Le rezonage ne garantirait donc pas qu'une habitation puisse être construite. Avant la délivrance d'un permis, le propriétaire devra démontrer qu'un emplacement conforme est disponible et respecter toutes les exigences provinciales et municipales concernant les

terres humides, les cours d'eau, les risques d'inondation, les espèces en péril, les installations septiques et l'accès à la propriété.

Compte tenu de l'historique des lots, de la possibilité de construire une habitation comme usage conditionnel sous l'ancien règlement, du caractère limité du projet et du maintien des autres mesures de protection applicables, le personnel estime que la demande n'est pas prématurée ou inappropriée. Tout projet de construction demeurera toutefois soumis aux résultats des vérifications environnementales et à l'obtention de toutes les autorisations nécessaires. /

Conclusion:

The properties subject to the application are currently designated "Environmental Preservation" under the Municipal Plan and located within the Environmental Conservation (EC) Zone under the Zoning By-law. The Sea Level Rise (SLR) Overlay Zone also applies to portions of these properties.

A new single-unit dwelling is not permitted under the current planning framework. Amendments to the Municipal Plan and Zoning By-law are therefore required to allow the proposed development.

The planning history of the properties is nevertheless important. The lots were created in 1998 through an approved subdivision plan for recreational building purposes. Under the former Beaubassin-est Rural Community Rural Plan, By-law No. 09-1, a single-unit dwelling could be constructed in the Environmental Conservation (E) Zone as a conditional use. The development was therefore subject to the approval of the Commission.

A dwelling was not permitted automatically, but it was a development possibility clearly provided for under the former By-law. This does not give the property owner a vested right to build today. However, it demonstrates that residential use could already be authorized on these properties before By-laws CA-17 and CA-18 came into effect.

The application proposes limited, low-density residential development along an existing private street in an area where dwellings are already present. The Coastal Residential (CR) Zone provides an appropriate regulatory framework because it permits single-unit dwellings while prohibiting two-unit, semi-detached and multi-unit dwellings. It also limits maximum lot coverage to 35%. A disclaimer agreement will also be required for the private street.

The portions located within the Sea Level Rise (SLR) Zone would remain subject to the requirements of section 5.6.4 of the Zoning By-law.

Based on the mapping currently available, no active dune system has been identified on the subject lots. However, the Province has indicated that unmapped wetlands or watercourses may be present, particularly on PID 70325246. It has also raised concerns

regarding flood and coastal erosion risks, as well as the potential presence of species at risk.

The rezoning would therefore not guarantee that a dwelling could be constructed. Before a permit may be issued, the property owner will be required to demonstrate that a compliant building site is available and comply with all applicable provincial and municipal requirements concerning wetlands, watercourses, flood risks, species at risk, septic systems and access to the properties. Considering the planning history of the lots, the former ability to construct a dwelling as a conditional use, the limited scale of the proposal and the continued application of the other applicable protective measures, staff considers that the application is not premature or inappropriate. Any construction project would nevertheless remain subject to the results of the required environmental assessments and the issuance of all necessary approvals.

Legal Authority / Autorité juridique

Avis du comité consultatif / Request for views of advisory committee

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 / Recommendation

Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud-Est RECOMMANDE au Conseil de Cap-Acadie les modifications à l'Arrêté no CA-17-M02 du Plan municipal Cap-Acadie, qui modifie la carte d'utilisation future du sol, ainsi qu'à l'Arrêté de zonage CA-18-M05, qui modifie la carte de zonage à résidentielle côtière, puisqu'une telle modification permettrait l'aménagement résidentiel à l'extérieur de la limite de l'élévation du niveau de la mer Cap-Acadie, et s'harmoniserait avec le caractère résidentiel de la rue Gerald. / *Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee RECOMMENDS to the Council of Cap-Acadie the amendments to the Cap-Acadie Municipal Plan By-law No CA-17-M02 which amends the Future Land Use map, and Zoning By-law No. CA-18-M05 which amends the Zoning Map Coastal as it would permit residential development outside the Sea-Level Rise Zone and align with the residential character of Gerald Street.*

Avec la condition suivante / *With the following condition:*

Nonobstant les dispositions de l'article 4.16, le projet doit être conforme à un permis de modification d'un cours d'eau ou d'une terre humide délivré par le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux /

That notwithstanding section 4.16, that the development shall be in conformity with a WAWA permit issued by the Department of Environment and Local Government.

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.

September 23rd, 2026

RE: 26-0170



GEONB

Main / Principal

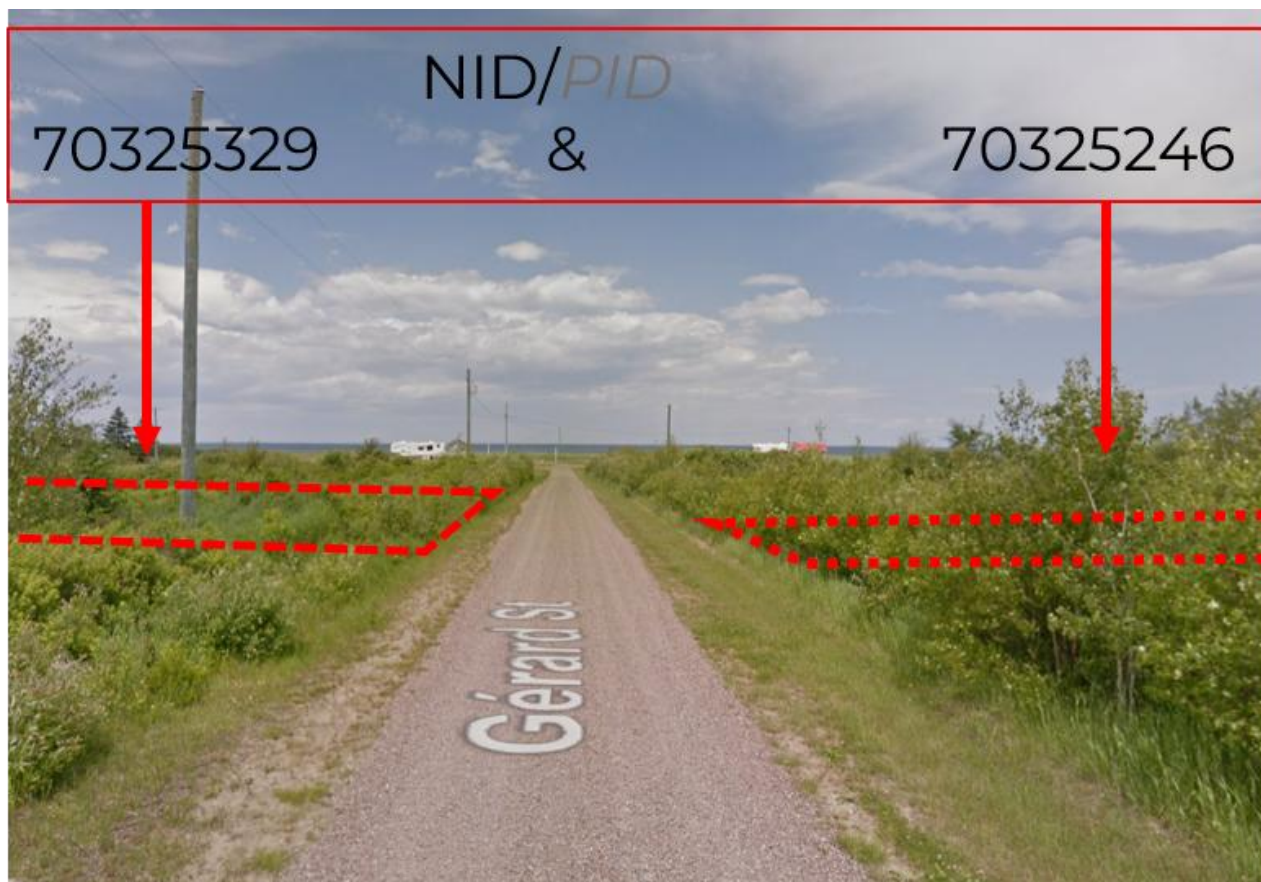
1234 rue Main Street, 6th floor.
 Moncton, NB E1C 1H7
 (506) 382-5386

Shediac

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

Tantramar

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



GOOGLE STREET VIEW (2013)

Main / Principal

1234 rue Main Street, 6th floor.
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 382-5386

Shediac

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

Tantramar

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

PROPERTY OF
GERARD GAGNON ET AL.
DOCUMENT 478435
VOLUME 1129, PAGE 256

PURPOSE OF PLAN

TO CREATE LOT 98-1 TO ACCOMMODATE EXISTING CONDITIONS.
TO CREATE LOTS 98-2 TO 98-14 FOR RECREATIONAL BUILDING PURPOSES.
TO AMEND LOT 88-1 SHOWN ON PLAN 15536.
TO CREATE GERARD STREET AS A PRIVATE ACCESS AS SHOWN.

NOTE:

THE "PRIVATE ACCESS" SHOWN ON THIS PLAN IS NOT SUITABLE FOR A PUBLIC STREET. THE DEPARTMENT OF TRANSPORTATION WILL NOT UPGRADE OR MAINTAIN THIS "PRIVATE ACCESS" IN THE FUTURE. ALL MAINTENANCE SERVICES AND IMPROVEMENTS TO THE "PRIVATE ACCESS" ARE THE RESPONSIBILITY OF THE PROPERTY OWNERS.

NOT OR FORMERLY
L. P. GAGNON LIMITEE
DOCUMENT 350152
VOLUME 1820, PAGE 281
PLAN 16004

The lot(s) shown on this plan have not been approved as suitable for an on-site sewage disposal system. Approval of the District medical health office may be required for such installation.

AVERTISSEMENT

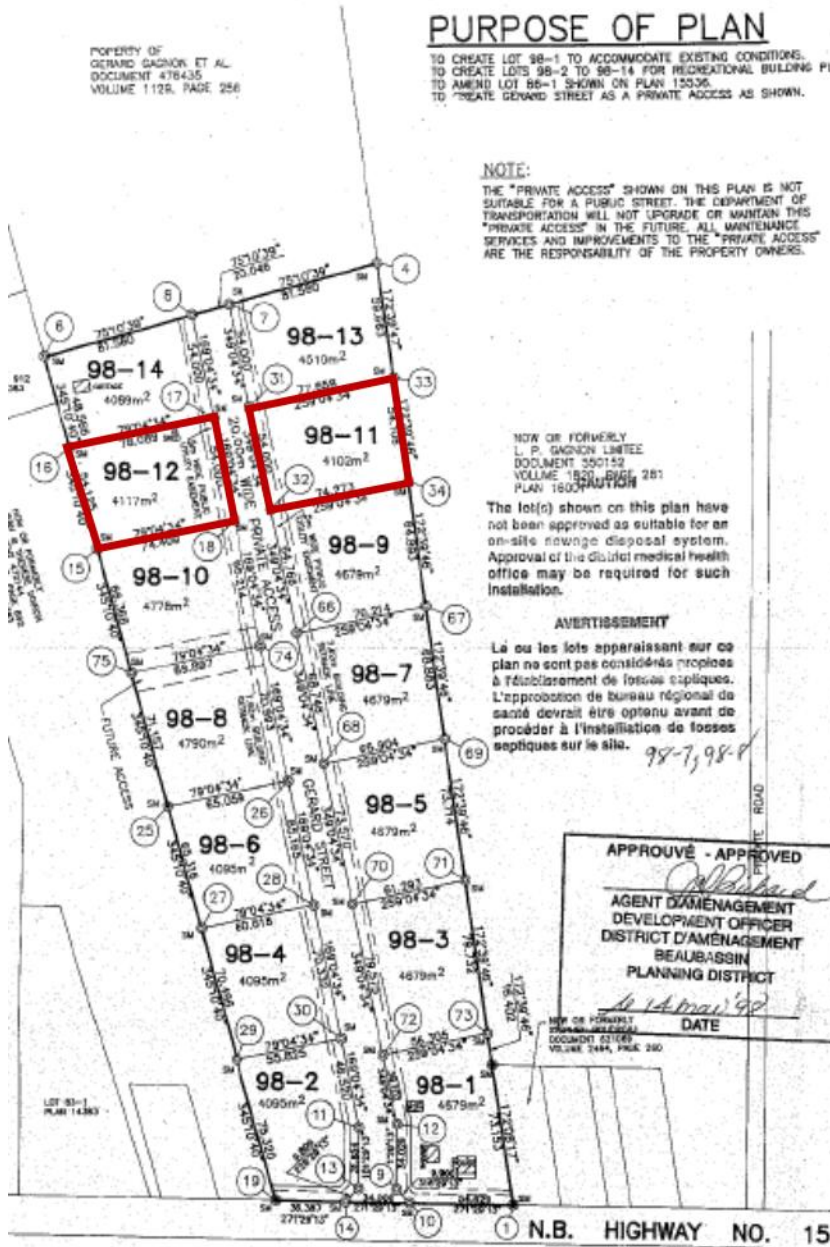
Les lots apparaissant sur ce plan ne sont pas considérés propices à l'établissement de fosses septiques. L'approbation de bureau régional de santé devrait être obtenue avant de procéder à l'installation de fosses septiques sur le site.

APPROUVÉ - APPROVED

AGENT D'AMÉNAGEMENT
DEVELOPMENT OFFICER
DISTRICT D'AMÉNAGEMENT
BEAUBASSIN
PLANNING DISTRICT

DATE

NOT OR FORMERLY
GERARD GAGNON
DOCUMENT 521469
VOLUME 2464, PAGE 260



SUBDIVISION (1992)

Main / Principal

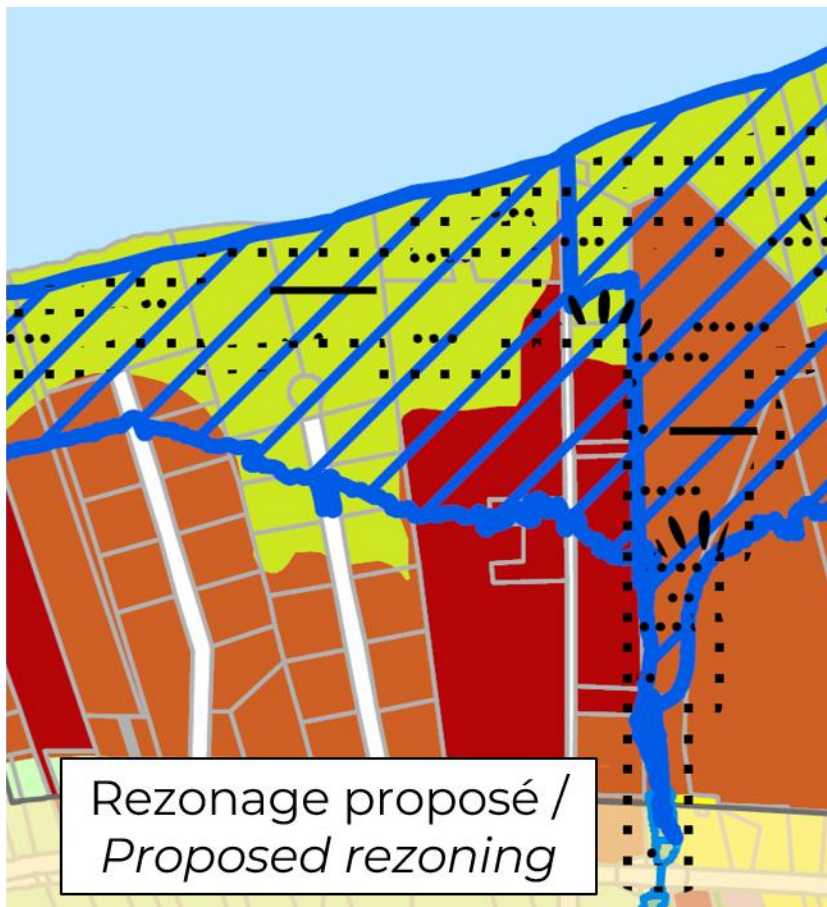
1234 rue Main Street, 6th floor.
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 382-5386

Shediac

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

Tantramar

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



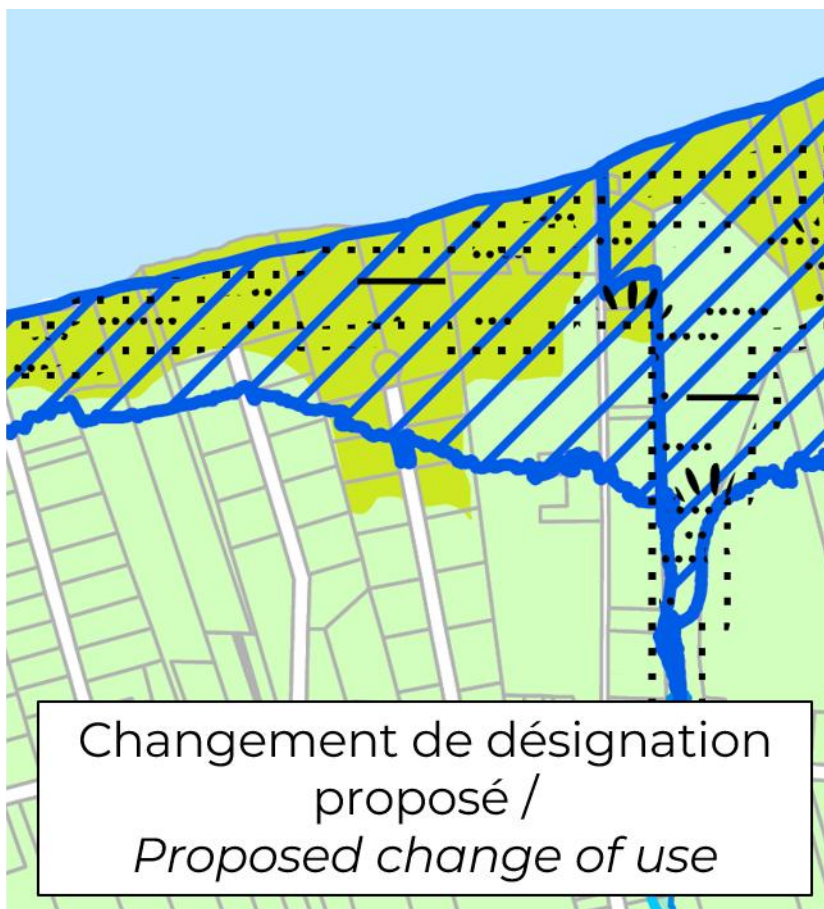
Carte de zone / *Zoning Map* :

	E-Zone de Préservation de l'environnement/ E-Environment Conservation
	RC-Résidentiel côtière / CR-Coastal Residential

Main / Principal
1234 rue Main Street, 6th floor.
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 382-5386

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

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



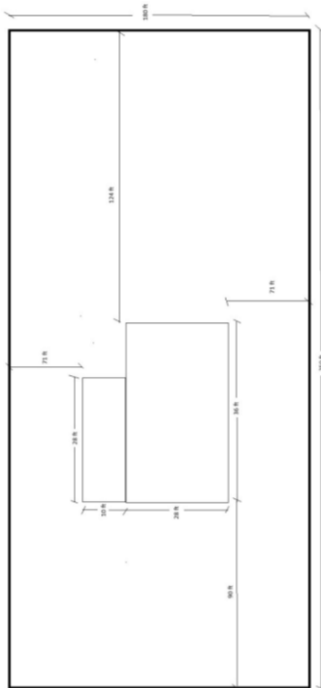
Carte des usages des sols / *future land use map:*

- E-Zone de Préservation de l'environnement/
E-Environment Conservation
- RU-Rurale /
RA-Rural

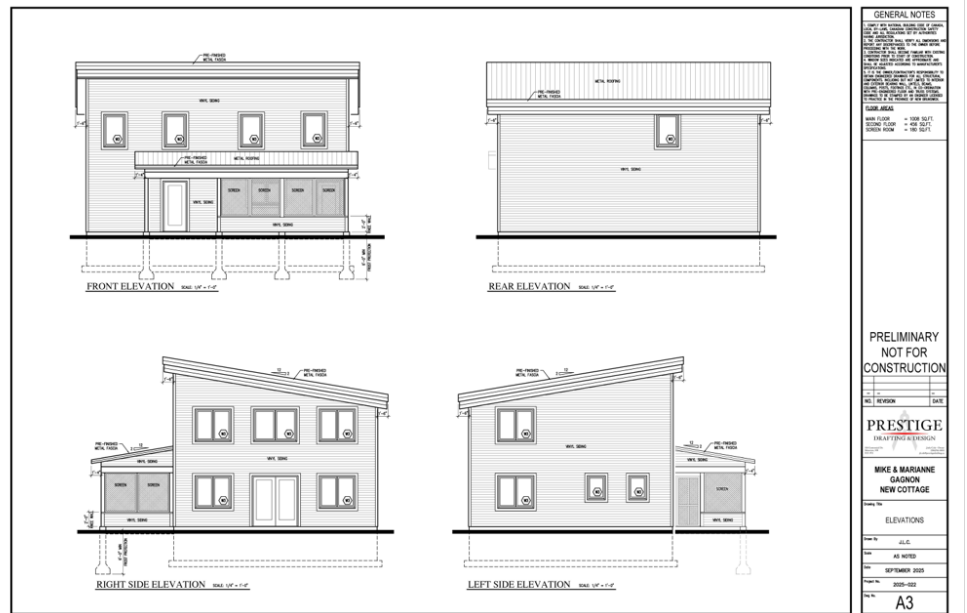
Main / Principal
1234 rue Main Street, 6th floor.
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 382-5386

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

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



DEMANDE / REQUEST



Main / Principal

1234 rue Main Street, 6th floor.
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 382-5386

Shediac

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

Tantramar

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

ARRÊTÉ CA-17-M02**BY-LAW CA-17-M02****Un arrêté modifiant l'Arrêté CA-17 – Plan municipal de la Ville régionale de Cap-Acadie**

En vertu des pouvoirs que lui confère la *Loi sur l'urbanisme*, le conseil municipal de Cap-Acadie prend ce qui suit :

Le Plan municipal de la Ville régionale de Cap-Acadie, soit l'Arrêté CA-17 adopté le 02 juin 2025 et déposé au bureau d'enregistrement du comté de Westmorland sous le no. 46181567, le 20 juin 2025, est modifié comme suit :

- 1) L'Annexe du Plan municipal intitulée « Carte de l'utilisation future du sol de la Ville Régionale de Cap-Acadie » et mentionnée dans le corps du Plan municipal est modifiée par la carte ci-jointe sous le titre d'Annexe CA-17-M02.

A by-law amending By-law CA-17 – Municipal Plan of the Regional Town of Cap-Acadie

The Council of the Town of Cap-Acadie under the authority vested in it by the *Community Planning Act*, makes as follows:

The Town of Cap-Acadie Municipal Plan, being By-Law Number CA-17, adopted on the second day of June 2025 and filed in the Westmorland County Registry Office as Number 46181567 on June 20, 2025, is hereby amended as follows:

1. The Appendix to the Municipal Plan entitled 'Future Land Use Map of the Regional Town of Cap-Acadie' and referred to in the body of the Municipal Plan is amended by the map attached under the title Appendix CA-17-M02.

PREMIERE LECTURE PAR TITRE: _____ FIRST READING BY TITLE: _____

DEUXIEME LECTURE PAR TITRE: _____ SECOND READING BY TITLE: _____

LECTURE INTEGRALE: _____ ENTIRETY READING: _____

TROISIEME LECTURE PAR TITRE
ET ADOPTION : _____ THIRD READING BY TITLE
AND ADOPTION: _____

Serge Leger
Maire / Mayor

Carole Friolet-Landry
Greffière / Clerk

Main / Principal
1234 rue Main Street, 6th floor.
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 382-5386

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

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

Schedule/Annexe CA-17-M02

Cap-Acadie

ZONING MAP / CARTE DE ZONAGE

Date: 2026-08-04



Legend



Change à la designation à Rurale

Change to the designation to Rural



0 20 40 m

Main / Principal

1234 rue Main Street, 6th floor.
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 382-5386

Shediac

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

Tantramar

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

ARRÊTÉ CA-18-M05

BY-LAW CA-18-M05

Un arrêté modifiant l'Arrêté CA-18 – Arrêté de zonage de la Ville régionale de Cap-Acadie

A by-law amending By-law CA-18 - Zoning By-law of the Regional Town of Cap-Acadie

En vertu des pouvoirs que lui confère la *Loi sur l'urbanisme*, le conseil municipal de Cap-Acadie prend ce qui suit :

The Council of the Town of Cap-Acadie under the authority vested in it by the *Community Planning Act*, makes as follows:

L'Arrêté de zonage de la Ville régionale de Cap-Acadie, soit l'Arrêté CA-18, édicté le 02 juin 2025 et déposé au bureau d'enregistrement du comté de Westmorland sous le no. 46181559, le 20 juin 2025, est modifié comme suit :

The Regional Town of Cap-Acadie Zoning By-law, being By-law Number CA-18 enacted on June 2nd, 2025, and filed in the Westmorland County Registry Office as Number 46181559 on June 20th, 2025, is hereby amended as follows:

- 1) L'annexe A intitulée « Carte de zonage de la Ville de Cap-Acadie » et mentionnée dans le corps de l'Arrêté de zonage est modifiée par la carte ci-jointe à titre d'annexe CA-18-M05.

1. Schedule A entitled "Town of Cap-Acadie Zoning Map" whenever it is mentioned in the text of the Zoning By-Law is amended by the map hereto attached as Schedule CA-18-M05.

PREMIÈRE LECTURE PAR TITRE:

FIRST READING BY TITLE:

DEUXIÈME LECTURE PAR TITRE:

SECOND READING BY TITLE:

LECTURE INTÉGRALE:

ENTIRETY READING:

TROISIÈME LECTURE PAR TITRE
ET ADOPTION :

THIRD READING BY TITLE
AND ADOPTION:

Serge Leger
Maire / Mayor

Carole Friolet-Landry
Greffière / Clerk

Schedule/Annexe CA-18-M05

Cap-Acadie

ZONING MAP / CARTE DE ZONAGE

Date: 2026-07-23



Legend



Rezoning à la zone résidentielle côtière (RC) afin de permettre la construction d'une habitation unifamiliale.

Rezoning to the Coastal Residential (CR) zone to permit the construction of a single dwelling unit. Modify designation to Rural/Rurale



0 20 40 m

Main / Principal

1234 rue Main Street, 6th floor.
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 382-5386

Shediac

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

Tantramar

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