

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 :** 26-1124**From / De :**


Caleb Roger Hickey Babin
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par


Phil Robichaud
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

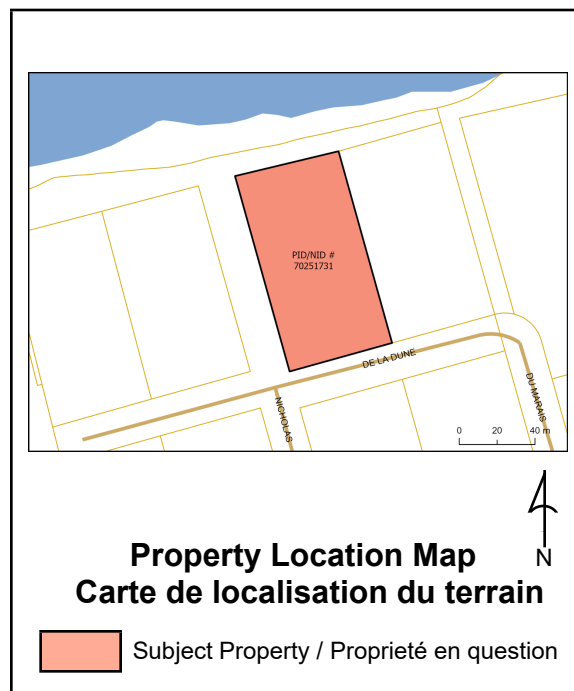
same

Landowner / Propriétaire :

Garth Lindsay Henry

Proposal / Demande :

Amendment to the Future Land Use Map to redesignate a portion of the property from the Environmental Conservation designation to the Rural designation, and a corresponding rezoning of that portion from the Environmental Conservation (E) Zone to the Coastal Residential (CR) Zone



Site Information / Information du site

PID / NID: 70251731**Lot Size / Grandeur du lot:** 5,978.10 m²**Location / Endroit :**

La Dune Street (Lot 92-11), 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 :

Résidentiel / Residential; Résidentielle Côtière (RC) / Coastal Residential (CR)

Municipal Servicing / Services municipaux:

Privée / Private

Access-Egress / Accès-Sortie :

Rue De La Dune 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

Modification des cours d'eau et des terres humides

Hi Oscar,

WAWA Branch doesn't have any further comments as the plans were reviewed through the WAWA permit process.

Thanks,

Direction des autorisations :

Hi Oscar,

The Authorizations Branch of the Department of Environment and Local Government has reviewed and has no comments or concerns.

Ministère Transport et de l'infrastructure :

Good Afternoon, Oscar,

De la Dune Street is a private street, and, DTI would not have any comments on this request.

Thank you!

Best regards,

Section des sciences de l'air

The Air Sciences Section of the Department of Environment and Local Government has no comments on the proposed rezoning from an air quality perspective. Thank you for providing the opportunity to participate in the review.

DNR Species At Risk

The area has been identified as critical habitat for Bank Swallows and Piping Plover, No apparent concerns

as long as the dwelling is built in the southwest corner of the lot as indicated, and no infrastructure or paths are built north of the dwelling towards the beach.

ELG Climate Change Division

Property identified as being in the flood hazard area, adaptation measures for septic system, stormwater infrastructure, utilities and access recommended.

ELG Hydrology

PID is both in current & 2100 climate scenario 1/100 flood event zone

Provincial & Community Planning

Conforms to SPIs

Discussion

Intention:

Plan360 a reçu une demande visant une partie de la propriété portant le NID 70251731, située sur la rue La Dune à Cap-Acadie. Le demandeur souhaite y construire une habitation unifamiliale.

La partie visée est actuellement désignée « Préservation de l'environnement » dans le Plan municipal et située dans la zone « Conservation environnementale (EC) » de l'Arrêté de zonage. Une nouvelle habitation unifamiliale n'est pas permise selon l'affectation et le zonage actuels. Le demandeur souhaite donc faire passer cette partie de la désignation « Préservation de l'environnement » à la désignation « Rurale » et de la zone « Conservation environnementale (EC) » à la zone « Résidentielle côtière (CR) ». Le reste de la propriété conserverait son affectation et son zonage actuels. /

Plan360 received an application concerning a portion of the property identified as PID 70251731, located on La Dune Street in Cap-Acadie. The applicant wishes to construct a single-unit dwelling on the property.

The affected portion is currently designated Environmental Preservation under the Municipal Plan and located within the Environmental Conservation (EC) Zone under the Zoning By-law. A new single-unit dwelling is not permitted under the current designation or zoning.

The applicant is therefore requesting that the affected portion be redesignated from Environmental Preservation to Rural and rezoned from Environmental Conservation (EC) to Coastal Residential (CR). The remainder of the property would retain its current designation and zoning.

Contexte/Context:

Selon les renseignements fournis par le demandeur, le ministère de l'Environnement a délimité la terre humide d'importance provinciale présente sur la propriété le 23 août 2019. La zone tampon réglementée de 30 mètres a également été indiquée sur un plan du site.

Seule une petite partie du coin sud-ouest de la propriété se trouve à l'extérieur de cette zone tampon. Selon le demandeur, cette superficie n'est pas assez grande pour accueillir l'habitation proposée.

Une partie plus importante de la zone Résidentielle côtière (CR) déjà présente sur la propriété se trouve

dans le coin sud-est du lot. Cette partie est toutefois entièrement située dans la zone tampon de 30 mètres. Selon le demandeur, le ministère de l'Environnement a indiqué que cet emplacement ne convenait pas pour aménager l'accès à la propriété.

Le demandeur a obtenu un permis de modification d'un cours d'eau ou d'une terre humide (MCETH/WAWA), ainsi qu'un permis d'installation septique. Le plan associé au permis MCETH prévoit que l'accès à l'habitation se fasse par la partie non restreinte située dans le coin sud-ouest de la propriété. Le demandeur indique avoir commencé à planifier le projet en 2021, avant l'achat de la propriété. Il affirme avoir consulté Plan360 à plusieurs reprises et avoir été informé qu'un permis MCETH et un permis d'installation septique seraient nécessaires. Selon lui, la nécessité d'un rezonage ne lui aurait été communiquée qu'au moment du dépôt de sa demande de permis de construction, le 16 juin 2026.

Avant l'entrée en vigueur du Plan municipal CA-17 et de l'Arrêté de zonage CA-18 en 2025, le secteur était régi par le Plan rural de la Communauté rurale de Beaubassin-est, Arrêté no 09-1. Sous cet ancien cadre, une habitation unifamiliale pouvait être autorisée dans la zone Conservation environnementale (E) à titre d'usage conditionnel, sous réserve de l'approbation de la Commission. Cette possibilité ne donne pas au propriétaire un droit acquis de construire, mais elle démontre qu'un usage résidentiel pouvait déjà être considéré dans le secteur avant l'adoption des arrêtés actuels.

À ce jour, aucun ministère ni organisme consulté ne s'est opposé au rezonage proposé. Les commentaires reçus indiquent toutefois que tout aménagement devra respecter les permis délivrés et les autres exigences provinciales et municipales applicables. /

According to the information provided by the applicant, the Department of Environment delineated the Provincially Significant Wetland on the property on August 23, 2019. The regulated 30-metre buffer was also identified on a site plan. Only a small area in the southwestern corner of the property is located outside this buffer. According to the applicant, this unrestricted area is not large enough to accommodate the proposed dwelling.

A larger portion of the existing Coastal Residential (CR) Zone is located in the southeastern corner of the property. However, this area is entirely within the 30-metre buffer. According to the applicant, the Department of Environment indicated that this location was not suitable for providing access to the property.

The applicant has obtained a Watercourse and Wetland Alteration (WAWA) Permit and an on-site septic system permit. The site plan associated with the WAWA Permit shows access to the proposed dwelling through the unrestricted area in the southwestern corner of the property.

The applicant indicates that planning for the project began in 2021, before the property was purchased. The applicant states that Plan360 was consulted several times and that they were advised that a WAWA Permit and an on-site septic system permit would be required. According to the applicant, the requirement for rezoning was not communicated until the building permit application was submitted on June 16, 2026. Before Municipal Plan CA-17 and Zoning By-law CA-18 came into effect in 2025, the area was governed by the Beaubassin-est Rural Community Rural Plan, By-law No. 09-1. Under the former planning framework, a single-family dwelling could be authorized in the Environmental Conservation (E) Zone as a conditional use, subject to the approval of the Commission. This does not give the property owner a vested right to build, but it demonstrates that residential use could already be considered in the area before the current By-laws were adopted.

To date, no consulted department or agency has expressed opposition to the proposed rezoning. The comments received indicate, however, that any development must comply with the permits already issued and with all other applicable provincial and municipal requirements.

Analyse

Le Plan municipal vise à protéger les terres humides, les milieux côtiers et les secteurs exposés aux changements climatiques. Il reconnaît également que certains lots existants sont situés dans des secteurs à risque et prévoit que des projets de petite taille, de faible densité et adaptés aux contraintes environnementales peuvent y être considérés.

La désignation Préservation de l'environnement vise principalement les terres humides, les plaines inondables et les milieux côtiers sensibles. Elle limite généralement l'aménagement aux usages de conservation et de loisirs passifs. Dans le présent dossier, la terre humide et sa zone tampon ont été délimitées par la province et demeuraient protégées par les exigences provinciales, peu importe l'affectation ou le zonage municipal de la partie visée.

La désignation Rurale prévoit une faible densité résidentielle et permet un mélange limité d'usages le long des rues existantes. La demande vise une seule habitation unifamiliale et ne nécessiterait pas la création d'une nouvelle rue ni l'extension de services municipaux. Elle est donc généralement compatible avec l'objectif de maintenir une faible densité dans les secteurs ruraux. Le rezonage proposé agrandirait une zone Résidentielle côtière (CR) déjà présente sur la même propriété. Il ne créerait donc pas une nouvelle zone résidentielle isolée. La modification serait limitée à la partie nécessaire à la réalisation du projet, telle qu'elle est indiquée sur la carte d'annexe.

La zone Conservation environnementale (EC) permet principalement les loisirs passifs, les usages de conservation et les habitations existantes établies avant l'adoption de l'Arrêté. Une nouvelle habitation unifamiliale n'y est pas permise.

La zone Résidentielle côtière (CR) représente la zone résidentielle la mieux adaptée au contexte. Elle permet une habitation unifamiliale, mais interdit les habitations bifamiliales, jumelées et multifamiliales. Elle limite également le coefficient maximal d'occupation du lot à 35 %, ce qui contribue à maintenir un développement de faible densité.

Le rezonage ne remplacerait pas les autres autorisations nécessaires et ne garantirait pas la délivrance d'un permis de construction. Le projet demeurerait soumis aux normes concernant la superficie du lot, la façade, les marges de recul, les risques d'inondation, les installations septiques et les approbations provinciales. Le permis MCETH autorise certaines modifications conformément au plan approuvé par la province, mais il ne remplace pas les exigences de l'Arrêté de zonage. L'article 4.16.1 interdit généralement la construction d'un bâtiment principal à moins de 30 mètres d'une terre humide ou d'un cours d'eau. Si l'habitation proposée empiète sur cette marge, une approbation municipale distincte devra être obtenue conformément au processus applicable.

La demande doit également être évaluée selon les critères généraux du Plan municipal. Le projet est de petite taille, n'exige pas de nouvelle infrastructure municipale et vise une seule habitation. À ce jour, aucun ministère ou organisme consulté n'a indiqué que le rezonage entraînerait des effets environnementaux inacceptables, sous réserve du respect des permis et des exigences applicables.

Analysis

The Municipal Plan seeks to protect wetlands, coastal environments and areas exposed to the effects of climate change. It also recognizes that some existing lots are located in areas at risk and provides that small-scale, low-density projects adapted to environmental constraints may be considered in these areas. The Environmental Preservation designation primarily applies to wetlands, flood-prone areas and sensitive coastal environments. It generally limits development to conservation and passive recreational uses. In this case, the wetland and its buffer have been delineated by the Province and would remain protected by

provincial requirements, regardless of the municipal designation or zoning applied to the affected portion. The Rural designation provides for low-density residential development and a limited mixture of uses along existing streets. The application proposes only one single-unit dwelling and would not require the creation of a new street or the extension of municipal services. It is therefore generally consistent with the objective of maintaining low density in rural areas.

The proposed rezoning would expand an existing Coastal Residential (CR) Zone on the same property. It would therefore not create a new isolated residential zone. The amendment would be limited to the portion required for the proposed development, as shown on the Schedule Map. The Environmental Conservation (EC) Zone primarily permits passive recreational uses, conservation uses and existing dwellings established before the adoption of the Zoning By-law. A new single-unit dwelling is not permitted in this Zone.

The Coastal Residential (CR) Zone is the residential zone best suited to the coastal context. It permits a single-unit dwelling while prohibiting two-unit, semi-detached and multi-unit dwellings. It also limits maximum lot coverage to 35%, helping to maintain low-density development.

The rezoning would not replace the other required authorizations or guarantee the issuance of a building permit. The project would remain subject to the requirements concerning lot area, lot frontage, setbacks, flood risks, septic systems and provincial approvals.

The WAWA Permit authorizes certain alterations in accordance with the plan approved by the Province, but it does not replace the requirements of the Zoning By-law. Section 4.16.1 generally prohibits the construction of a main building within 30 metres of a wetland or watercourse. If the proposed dwelling encroaches into this setback, separate municipal approval will be required through the applicable process. The application must also be evaluated according to the general criteria of the Municipal Plan. The project is small in scale, does not require new municipal infrastructure and proposes only one dwelling. To date, no consulted department or agency has indicated that the rezoning would result in unacceptable environmental impacts, provided that the applicable permits and requirements are respected.

Conclusion

La demande vise une habitation unifamiliale de faible densité sur un lot existant. Elle agrandirait une zone Résidentielle côtière (CR) déjà présente sur la propriété et serait limitée à la partie nécessaire au projet. La zone CR constitue un encadrement approprié puisqu'elle permet une habitation unifamiliale tout en limitant les formes de développement résidentiel plus intensives. La modification proposée est également cohérente avec l'objectif du Plan municipal de permettre des projets limités et de faible densité sur des lots existants, lorsque les contraintes environnementales peuvent être prises en compte.

La terre humide d'importance provinciale et sa zone tampon demeurent des considérations importantes. Le permis MCETH permet certaines modifications selon un plan précis, mais il ne remplace pas le zonage municipal, le permis de construction ni les autres approbations requises. Le rezonage ne confirmerait donc pas automatiquement que l'habitation peut être construite à l'emplacement proposé.

Tout projet devra respecter le permis MCETH, le plan du site approuvé, le permis d'installation septique et les autres exigences provinciales et municipales. Si l'habitation se trouve à moins de 30 mètres de la terre humide, l'approbation municipale distincte requise devra également être obtenue.

À ce jour, aucun ministère ni organisme consulté ne s'est opposé au rezonage. Compte tenu du caractère limité du projet, de l'existence d'une zone CR sur la propriété, de la possibilité de considérer un usage résidentiel sous l'ancien cadre de planification et du maintien des protections provinciales applicables à la terre humide, le personnel estime que la demande n'est pas prématurée ou inappropriée.

Le rezonage permettrait ainsi d'envisager un développement résidentiel limité, sans soustraire le projet aux

permis, aux normes environnementales et aux autres approbations nécessaires avant la délivrance d'un permis de construction.

La zone de risque environnemental visait à protéger les secteurs côtiers écologiquement sensibles, mais dans ce cas l'information ne suit pas les conditions sur le sol. Étant donné que l'endroit le moins sensible de la propriété serait aménagée, et que l'applicant planifie des mesures d'adaptation, le personnel est de l'opinion que ce rezonage répond aux objectifs du Plan municipal et de l'Arrêté de zonage.

Conclusion:

The application proposes a low-density single-unit dwelling on an existing lot. It would expand an existing Coastal Residential (CR) Zone on the property and would be limited to the portion required for the project. The CR Zone provides an appropriate regulatory framework because it permits a single-unit dwelling while limiting more intensive forms of residential development. The proposed amendment is also consistent with the Municipal Plan's objective of allowing limited, low-density projects on existing lots where environmental constraints can be properly addressed. The Provincially Significant Wetland and its buffer remain important considerations. The WAWA Permit authorizes certain alterations according to a specific plan, but it does not replace municipal zoning, the building permit or any other required approval. The rezoning would therefore not automatically confirm that the dwelling may be constructed at the proposed location. Any development must comply with the WAWA Permit, the approved site plan, the on-site septic system permit and all other provincial and municipal requirements. If the dwelling is located within 30 metres of the wetland, the required separate municipal approval must also be obtained. To date, no consulted department or agency has expressed opposition to the proposed rezoning. Considering the limited scale of the project, the existing CR Zone on the property, the former ability to consider residential use under the previous planning framework and the continued application of provincial wetland protections, staff considers that the application is not premature or inappropriate. The rezoning would therefore allow limited residential development to be considered without exempting the project from the permits, environmental standards and other approvals required before a building permit may be issued. The environmental risk zone was intended to protect ecologically sensitive coastal areas, but in this case, the information does not reflect actual on-the-ground conditions. Given that the least sensitive part of the property would be developed, and that the applicant plans to implement adaptation measures, staff believes that this rezoning meets the objectives of the Municipal Plan and the Zoning Bylaw.

Legal Authority / Autorité légale

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 / Recommandation

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-M03 du Plan municipal Cap-Acadie, qui modifie la carte d'utilisation future du sol, ainsi qu'à l'Arrêté de zonage CA-18-M06, qui modifie la carte de zonage à résidentielle côtière, puisqu'une telle modification permettrait l'aménagement résidentiel adaptée, et s'harmoniserait avec le caractère résidentiel du rue de la dune. / *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-M03 which amends the Future Land Use map, and Zoning By-law No. CA-18-M06 which amends the Zoning Map Coastal as it would permit adapted residential development and align with the residential character of De La Dune 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 english and translated to a bilingual document. Where a conflict exists between the two languages, the language the report was written shall prevail. / **Note:** ce rapport a été rédigé en anglais et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues, la langue dans laquelle le rapport a été rédigé a préséance.

September 23rd, 2026

RE: 26-1124



GEONB

Main / Principal

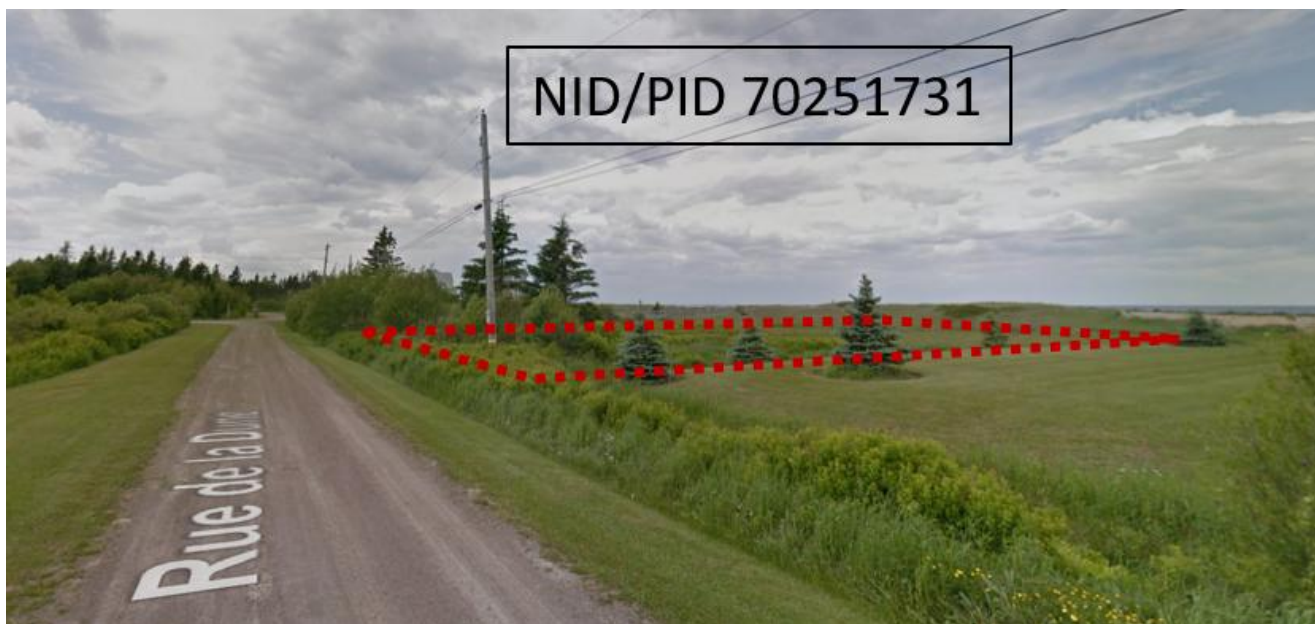
1234 rue Main Street, 6th floor.
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 382-5386

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

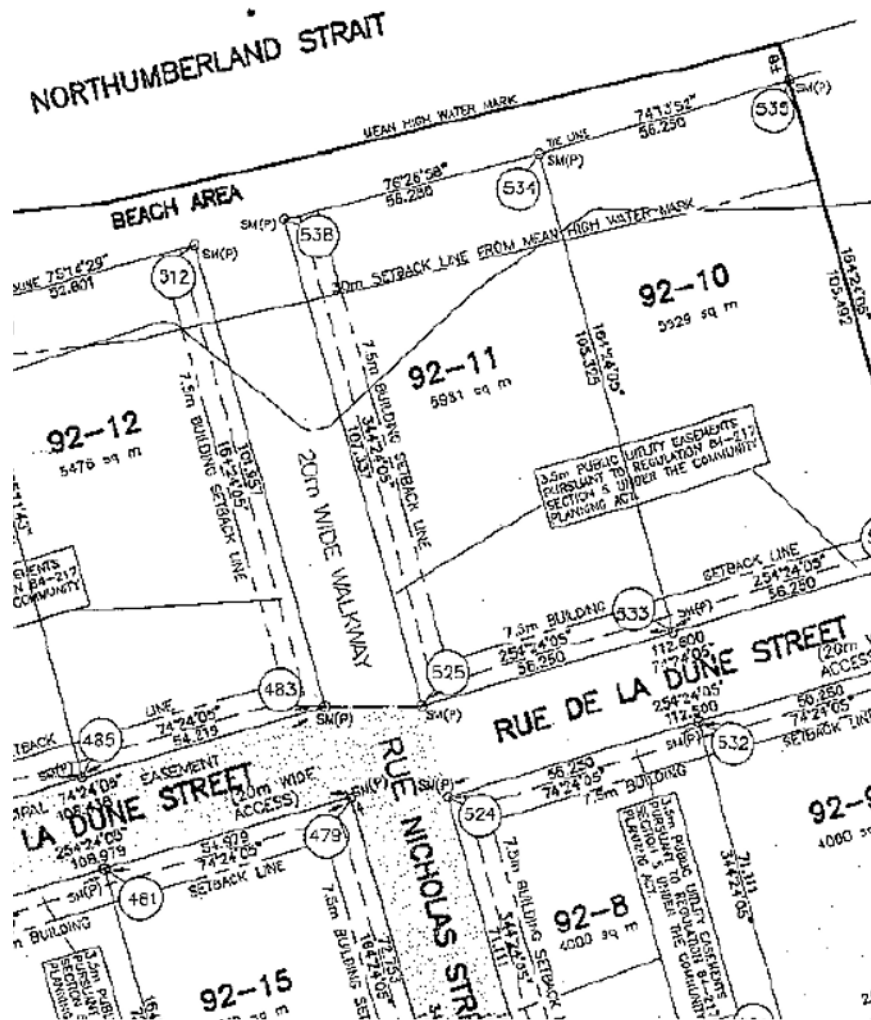
1234 rue Main Street, 6th floor.
 Moncton, NB E1C 1H7
 (506) 382-5386

Shediac

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

Tantramar

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



PURPOSE OF PLAN

TO CREATE LOTS 92-1, 92-2, 92-3, 92-4, 92-19 & 92-20
FOR RESIDENTIAL PURPOSES
TO CREATE LOTS 92-5 TO 92-18 FOR RECREATIONAL PURPOSES
TO CREATE 20m WIDE ACCESS AS SHOWN
TO CREATE 20m WIDE PUBLIC STREET AS SHOWN
TO CREATE BEACH AREA AS SHOWN

SUBDIVISION (1992)

Main / Principal

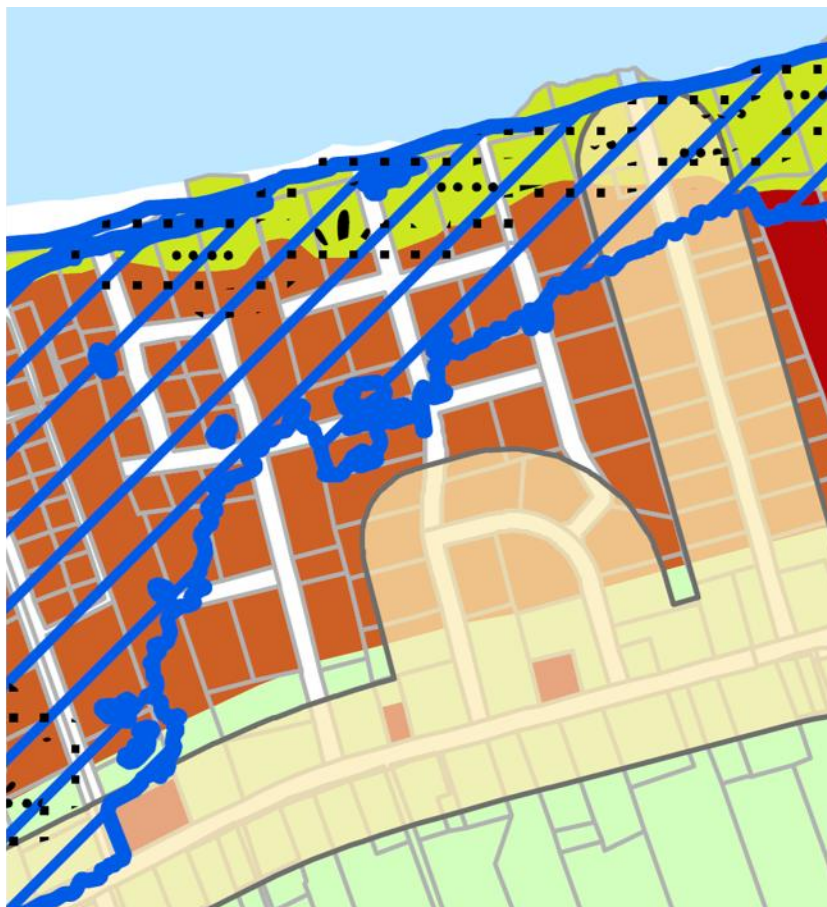
1234 rue Main Street, 6th floor.
Moncton, NB E1C 1H7
(506) 382-5386

Shediac

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

Tantramar

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



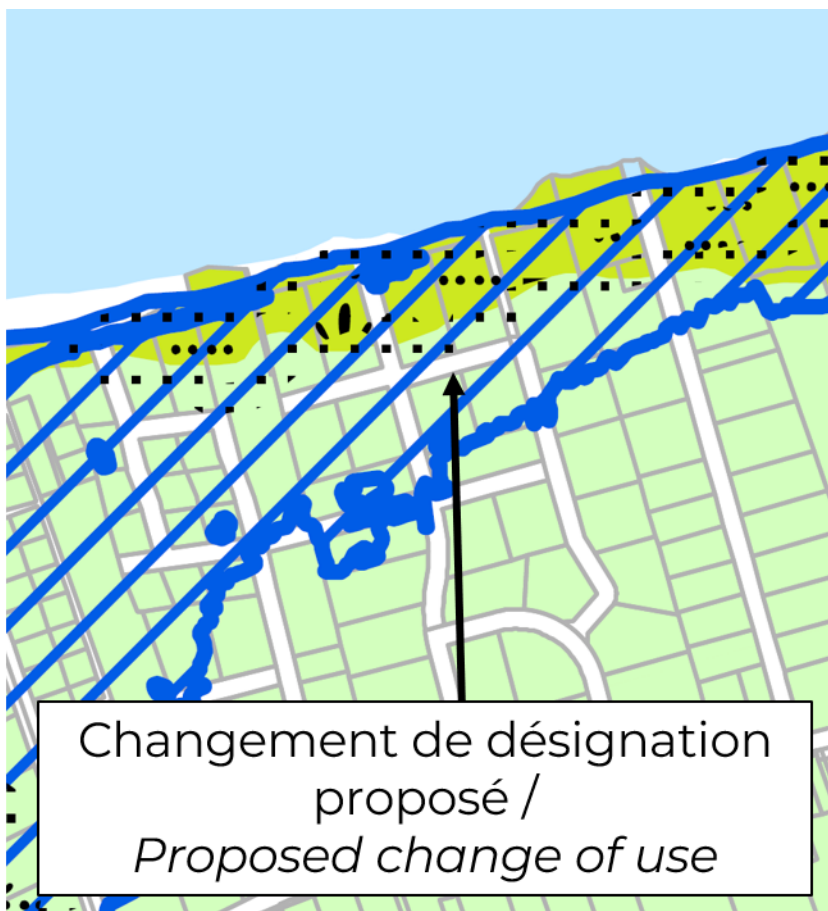
Carte de zone / Zoning Map :

	E-Zone de Préservation de l'environnement/ E-Environment Conservation
	RC-Résidentiel côtier / 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



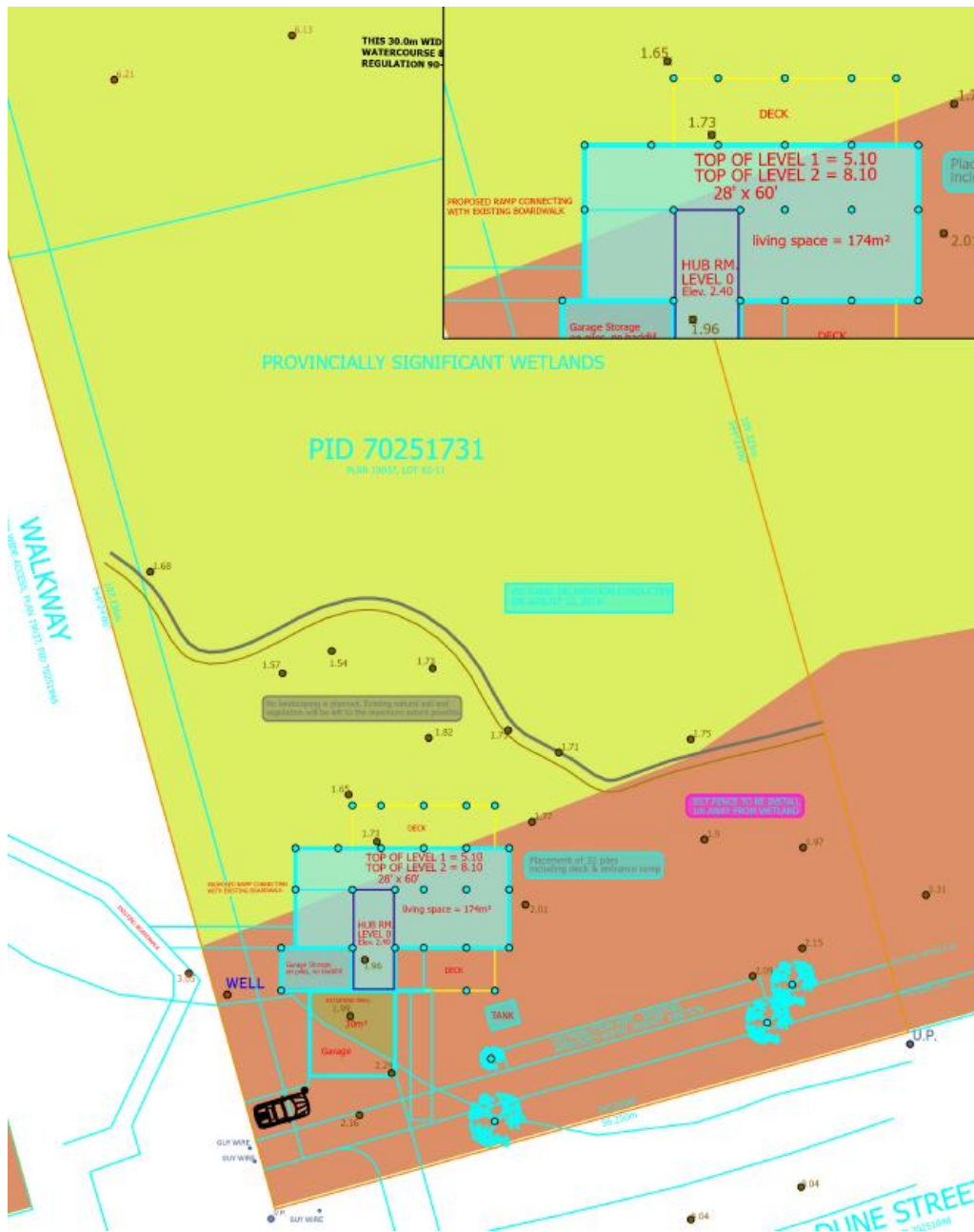
Carte des usages des sols / *future land use map*:

- 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



SITE PLAN DE SITE

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-M03**BY-LAW CA-17-M03****Un arrêté modifiant l'Arrêté CA-17 – Plan municipal de la Ville régionale de Cap-Acadie****A by-law amending By-law CA-17 – Municipal Plan 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:

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 :

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) L'Annexe du Plan municipal intitulée « Carte de l'utilisation future du sol de la Ville Régional 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-M03.

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-M03.

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

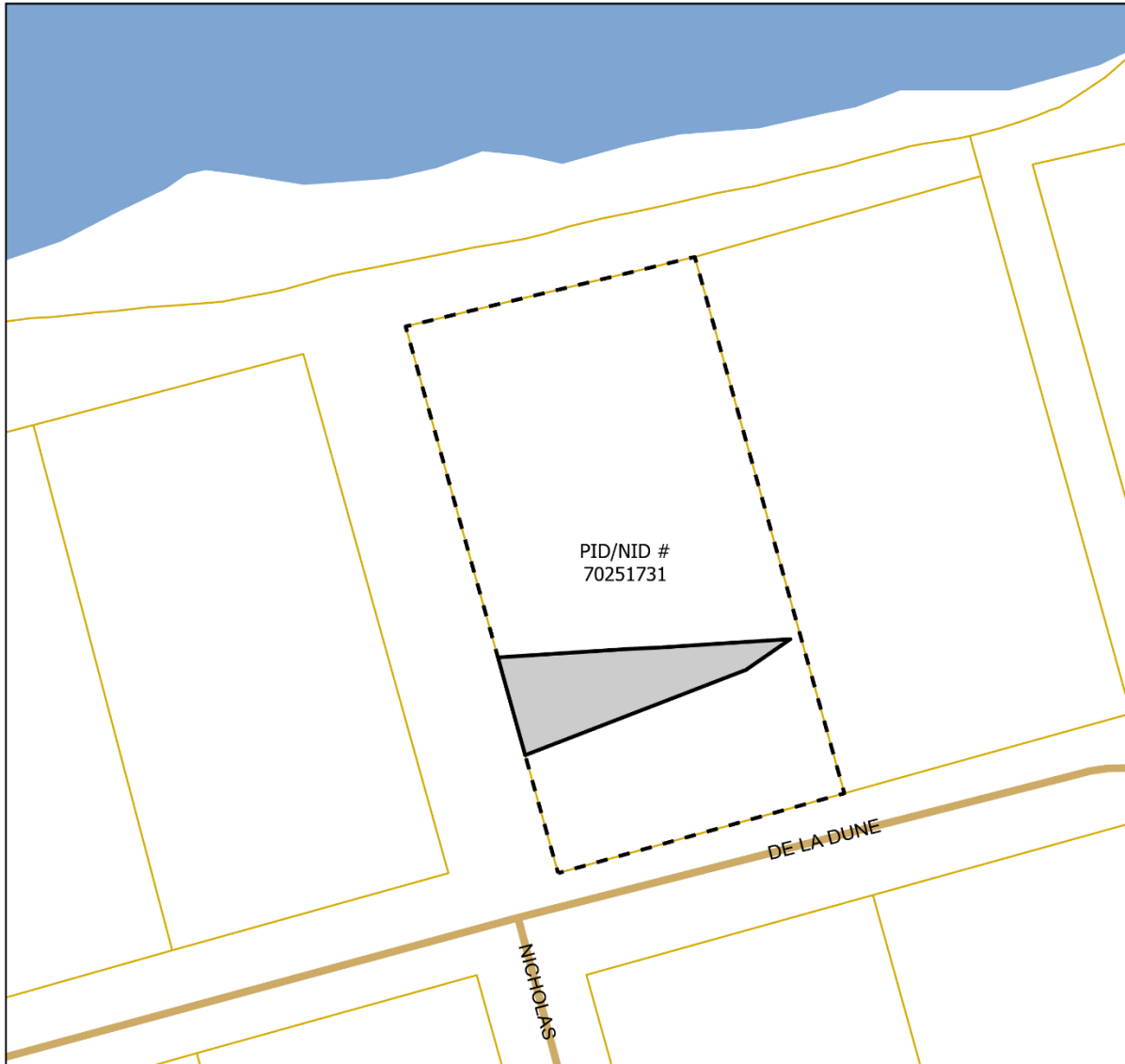
Carole Friolet-Landry
Greffière / Clerk

Schedule/Annexe CA-17-M03

Cap-Acadie

ZONING MAP/ CARTE DE ZONAGE

Date: 2026-08-04



Legend



Change une portion de la propriété à la designation à Rurale

Change a portion of the property to the designation to Rural



0 25 50 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-M06

BY-LAW CA-18-M06

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-M06.

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 18-M06.

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

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-18-M06

Cap-Acadie

ZONING MAP / CARTE DE ZONAGE

Date: 2026-08-04



Legend



Rezoning à la zone Résidentielle côtière afin de permettre une habitation unifamiliale

Rezoning to the Coastal Residential to permit a single-unit dwelling



0 25 50 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