

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**

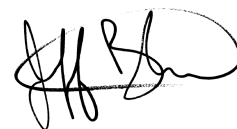
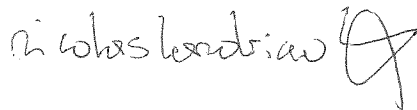
Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Créer un lot sur un accès autre qu'un chemin public

File number / Numéro du fichier : 19-431

From / De :

Reviewed by / Révisé par :



Nicolas Landriau
Development Officer / Agent d'aménagement

Jeff Boudreau
Development Officer / Agent d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

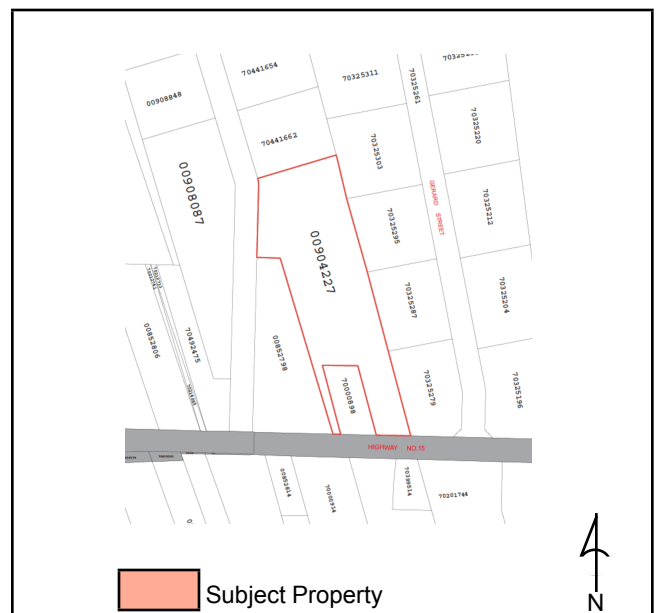
Maison Levesque

Landowner / Propriétaire :

Jean Doiron

Proposal / Demande :

Créer un lot sur un accès autre qu'un chemin public /
Create a lot on an access other than a public street



Site Information / Information du site

PID / NID: 00904227

Lot Size / Grandeur du lot: 2.84 Ha (to be confirmed)

Location / Endroit :

Grand-Barachois

Current Use / Usage présent :

Maison et terrain / *House and lot*

Zoning / Zonage :

Résidentiel rural et résidentiel côtier / *Rural Residential and Coastal Residential*

Future Land Use / Usage futur :

NA

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Résidentiel rural et résidentiel côtier, Usage résidentiels, campground, chalets / *Rural Residential and Coastal Residential with residential, campground and cottages.*

Municipal Servicing / Services municipaux:

N/A

Access-Egress / Accès/Sortie : Route 133 et Chemin du Petit Butro

Policies / Politiques

P) Accès / Accesses

La communauté a pour principe d'encourager la construction de rues publiques. / *It is the policy of the community to encourage the construction of public streets.*

La communauté a pour principe de reconnaître que certains développements sont desservis par des accès privés existants. / *It is the policy of the community to recognize that certain developments are serviced by existing private accesses.*

La communauté a pour principe de reconnaître l'enjeu sécuritaire qui est lié à l'état, l'entretien et le déblaiement d'un accès et/ou d'une rue. / *It is the policy of the community to recognize safety issues that are related to the state, maintenance, and clearing of an access and/or street.*

Propositions

Il est proposé que tout propriétaire de terrain existant ou toute personne désirant lotir devra rencontrer les normes établies par l'arrêté de lotissement de la Communauté rurale Beaubassinest. / *It is proposed that all existing landowners and any person wanting to subdivide lands must adhere to the standards described in the Beaubassin-est Rural Community Subdivision By-Law.*

Il est proposé que les rues et les accès existants ne pouvant pas rencontrer les standards d'une rue publique selon le ministère des Transports ou les normes de l'arrêté de lotissement de la Communauté rurale Beaubassin-est à l'égard des accès privés aménageable ne seront pas considérés comme étant aménageables. Ils ne pourront alors pas être lotis. Toutefois, les bâtiments principaux et accessoires existants, pourront être entretenus et rénovés et les lots existants pourront être aménagés. / *It is proposed that existing streets and accesses that cannot meet the Department of Transportation's standards for a public street or the standards of the Beaubassin-est Rural Community Subdivision By-Law concerning convertible private accesses be not considered as convertible and may not therefore be subdivided. However, existing main and secondary buildings can be maintained and renovated, and existing lots can be developed.*

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

6(1) Chaque lot, îlot ou autre parcelle de terrain d'un projet de lotissement doit donner / *Every lot, block and other parcel of land in a proposed subdivision shall abut*

a) sur une rue appartenant à la Couronne, ou / *a street owned by the Crown, or*

b) sur une autre voie d'accès que la commission de services régionaux peut approuver comme étant utile à l'aménagement du terrain. / *such other access as may be approved by the regional service commission as being advisable for the development of land.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Le personnel a consulté à l'interne / *Staff consulted internally*

Discussion

Le 6 mai 2019, une application de subdivision a été prise par la commission pour créer une parcelle à être ajoutée au lot sur lequel il y a une maison (PID 70000898). Le plan de subdivision va laisser un lot restant ayant une façade sur un chemin privé de 20 m de large (chemin Petit Butro). / *May 6, 2019 an application was received to subdivide a lot to create a parcel to be added to an existing lot (PID 70000898). The proposed plan will leave a remnant on a 20m wide private road (Petit Butro)*

Lorsqu'on tient compte de ce qui est recommandé en ce qui a trait à l'aménagement d'un terrain, le meilleur

mode d'accès constitue une route qui fait l'objet d'un entretien public. Ainsi, les services publics sont garantis dans ce secteur, comme le déneigement, la collecte des déchets, le transport scolaire et surtout, les services d'urgence (p. ex. : facilité d'accès pour les ambulances et les camions d'incendie). Si le lot n'est pas situé sur une rue publique, les services susmentionnés ne sont pas garantis lors de la mise sur pied de l'aménagement ou à l'avenir. / *When considering what is advisable for the development of land, a public street is the only way to assure continued maintenance of an access. This will ensure public services to the lots such as snow removal, garbage pick up, school bus, and ambulance / fire protection services. Availability of these services is not guaranteed when private access is intended.*

La disposition liée à l'approbation des lots sur une voie d'accès privé (chemin privé) devrait seulement être mise en pratique dans des cas extraordinaires, comme lorsque la création d'une rue publique n'est pas possible ou les services publics ne sont pas nécessaires à l'usage proposé. / *The provision of creating lots on an access other than a public street should only be considered in extraordinary circumstances such as where a public street is not possible or public services are not required for the intended use.*

Le lot restant va rencontrer les dimensions minimales pour un terrain ayant des services sur site. la façade existante sur le chemin Petit Butro est de 67m et l'aire de 4221 m².

La réglementation actuelle de la Communauté Rurale de Beaubassin Est (plan rural) autorise le développement sur des lots existants ayant façade sur un chemin privé si une clause de non-responsabilité est signée entre le développeur et la municipalité concernant le niveau de service qui vient avec un chemin privé (ramassage scolaire, collecte des ordures, déneigement...). / *The remnant lot meets all requirements for width and area to accommodate an on site septic and well. The remnant lot width has 67m on Petit Butro street and has an area of 4221 m². The rural plan for the rural community of Beaubassin East permits the construction of new dwellings on "land locked lots" if an agreement is signed between the developer and the municipality waiving all responsibility of the municipality to provide public services.*

En l'état actuel des choses et avec une façade sur le chemin Petit Butro, une demande de permis de construction pourrait recevoir une approbation suite à une entente de non responsabilité signée avec la Municipalité de Beaubassin Est.

Le plan rural n'autorise qu'une résidence par lot et le plan de subdivision présenté n'ajoute pas, de fait, de pression au développement sur un chemin privé puisque la parcelle A est ajoutée à un lot accommodant une résidence et le lot restant peut éventuellement accommoder une seule résidence. / *The lot is currently established with access to Petit Butro, a request for a building permit could be issued following the registering of an agreement to waive the municipalities responsibility to offer public services. Only one dwelling is permitted per lot and the proposed subdivision does not add any development pressure as the parcel created is being added to a lot to accommodate an existing dwelling and the remnant can only accommodate one dwelling as well.*

Une seule construction supplémentaire est ainsi possible avant et après la subdivision. La subdivision nettoie le plan actuel en amenant de la conformité à la configuration des terrains et ne change pas la situation actuelle en terme de pression au développement.

il y a actuellement 13 lots ayant façade sur le chemin Petit Butro, la subdivision ne change pas ce nombre. / *Only one new dwelling is possible before and after this subdivision. This will better define the boundaries between the two existing lots included on the subdivision plan. There are currently 13 building lots on Petit Butro and after the subdivision there will still be only 13 building lots on Petit Butro.*

Public Notice / Avis public

un avis est envoyé au propriétaire des lots avoisinant dans un rayon de 100m / *notice was sent to property owners within 100m of the subject property.*

Legal Authority / Autorité légale

The Provincial Subdivision Regulation / Règlement provincial sur le lotissement

Lots, Blocks And Other Parcels / Lots, Îlots Et Autres Parcelles De Terrain

Section 6(1) every lot, block and other parcel of land in a proposed subdivision shall abut / *Chaque lot, îlot ou autre parcelle de terrain d'un projet de lotissement doit donner*

(a) a street owned by the Crown, or / *sur une rue appartenant à la Couronne, ou*

(b) such other access as may be approved by the commission as being advisable for the development of land. / *sur une autre voie d'accès que la commission de services régionaux peut approuver comme étant utile à l'aménagement du terrain.*

Recommendation / Recommandation

Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud Est approuve le restant de nid 00904227 sur le plan de lotissement Clarence Doiron Subdivision en date du 29 avril 2019 ci-joint à la condition suivante: / *Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee approve remnant of pid 00904227 on Clarence Doiron Subdivision plan dated april 29 2019 hereto attached subject to the following condition:*

- un rapport d'évaluation du sol pour subdivision indiquant qu'un système septique est possible pour le lot restant doit être fourni avant l'approbation de l'agent d'aménagement. / *A soil assessment report shall be sent to the development officer prior to the final plan endorsement.*

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.*