

Comité de révision de la planification de Beaubassin
Rapport du personnel
Plan provisoire de Lotissement

Objet : Lac Folly Ouest Subdivision

Date du réunion: 19 Aout , 2015

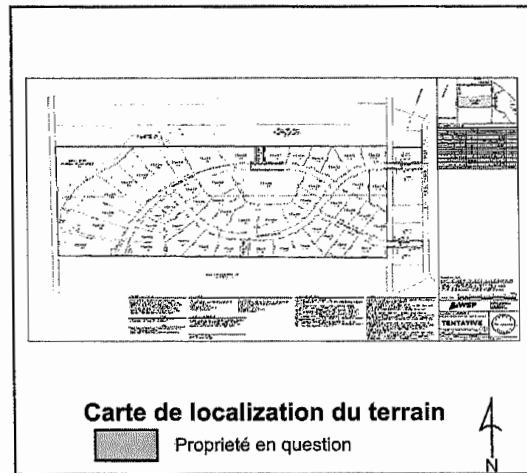
De : Jeff Boudreau
 Manager of Subdivision Approval

Information générale

Requérant/:

Propriétaire: 679980 NB Ltd

Demande: Le proposant demande l'approbation d'un lotissement pour créé 49 lots résidentiel et trois nouvelle rue publique.



Information du site

Endroit: Memramcook (Rue du Portage, Lac Folly)

NID: 00919779, 01024157

Grandeur du lot: 43.31 Ha

Usage présent: Terrain Vacant

Zonage: R1

Usage futur: Résidentiel

Usage des environs & Zonage:
 Résidentiel et développement des ressources

Services municipaux:
 N/A

Accès/Sortie: Rue due Portage

Politiques de plans municipaux

1.1) Secteur Residentiel

Proposition

1.1.22 Il est propose de maintenir certains secteurs résidentiels a faible densité afin de préserver les quartiers orientes vers un rythme de vie plus lent, consacres a la famille, et dont al verdure est plus abondante.

1.1.23 Il est propose que ces secteurs a faible densité soient adaptes aux caractéristique des secteur ambiants et que des normes d'aménagement appropriées soient établies, le cas échéant.

7.1) Préservation de l'environnement

Principes

7.1.1 Le Conseil a pour principe de maintenir et d'assurer une qualité de vie supérieure à ses résidents en protégeant leur environnement ambiant des nuisances.

7.1.2 Le Conseil a pour principe de maintenir, de respecter et de protéger l'environnement dans son ensemble sur son territoire.

7.1.4 Le Conseil a pour principe de contrôler les aménagements effectués dans les zones écologiquement sensibles afin de prévenir l'érosion, l'inondation, la pollution et les autres événements qui mettent en danger la faune, la flore et les autres aspects de l'environnement.

7.1.7 Le Conseil a pour principe de sensibiliser la collectivité à la protection des secteurs environnementaux et au développement sain à proximité de ces derniers.

Proposition

7.1.9 Il est proposé que tous les milieux composés de terres humides, ainsi que toutes les terres qui se trouvent à l'intérieur d'une bande de 30 mètres de largeur le long de tous les cours d'eau, rivières, lacs et étangs, soient désignés en tant qu'usage de préservation de l'environnement.

7.1.10 Il est proposé, lorsqu'un développement sera à proximité d'une terre humide, de pouvoir exiger que le requérant effectue la délimitation de la terre humide avant de pouvoir aménager, et ce, en raison de l'évolution des terres humides.

7.1.15 Il est proposé que toute mesure prise par le Village n'ait pas d'effets nuisibles sur l'environnement et, par le fait même, préserve les qualités naturelles et historiques de la collectivité. Par conséquent, la municipalité demandera aux échelons supérieurs du gouvernement, aux organismes et aux particuliers d'assumer leurs responsabilités afin d'assurer un environnement, aux organismes et aux particuliers d'assumer leurs responsabilités afin d'assurer un environnement plus sain dans les limites du village et à l'extérieur de ce dernier.

Réglementations de l'arrête de zonage et/ou l'arrêté de lotissement

Arrêté de lotissement du Village de Memramcook

6.3 Sous réserve du paragraphe (4), un îlot ne peut pas avoir une longueur de plus de 240 mètres ou de moins de 120 mètres et doit avoir une profondeur minimale de deux lots.

Consultations internes et externes

Le Département d'environnement et gouvernements locaux et le Directeur des opérations et infrastructures ont été consultés.

Discussion

Le 19 Février 2013 le proposant a fait application pour un lotissement comprenant 49 lots résidentiels et trois rues publiques soit rue Manoir, Vernay drive, et rue Avignon et deux rues futures.

Le lotissement proposé ne dédiait aucun terrain d'utilité publique alors plusieurs discussions ont eu lieu pour déterminer si l'argent aux lieux de terrain d'utilité publique serait suffisant, et quelle serait la valeur marchande du terrain. Il y avait aussi question sur la nécessité d'entreprendre une étude sur les impacts environnementaux.

Le Département d'Environnement a établi qu'une étude d'eau serait nécessaire et le 22 Juin 2015 un nouveau plan a été soumis et est ci attaché.

Les commentaires de Mr. Gerard Souma sont attachés mais en somme la quantité d'eau est suffisante, et la qualité de l'eau serait facilement atteinte avec un système de purification d'eau commercial. Il est aussi suggéré qu'une note soit ajoutée sur le plan pour prévenir les propriétaires futurs qu'un système de traitement d'eau pourrait être nécessaire pour rencontrer l'exigence du guide canadien pour la qualité de l'eau potable.

Le montant de terrain d'utilité publique rencontre l'exigence de 8% et contient une connexion à la rue Manoir pour ensuite se rendre à la réserve de la couronne qui pourrait devenir partie d'un sentier.

Le directeur des opérations et infrastructures a été consulté et pas de modification on été demander par rapport aux rues ou le terrain d'utilité publique proposer.

Il y a question par rapport aux terrain environnant 15-49 étant une zones écologiquement sensibles. Le site web de Geonb n'identifie pas terre terre humide sur ces terrains, mais d'après les photo aérienne (ci attacher) et les lignes de contour sur le plan de lotissement, Il parait que ce serait un endroit de captage d'eau qui ensuite déverse dans le cours d'eau réglementer.

Terre humide est définie dans le plan rural comme le suit;

a) a, de façon périodique ou permanente, une nappe phréatique a la surface, près de la surface ou au-dessus de la surface de la terre, ou qui est saturée d'eau; et

b) soutien un processus aquatique indique par la présence de sols hydriques, d'une végétation hydrophile et d'activités biologiques adaptées a un milieu humide;

D'après cette définition et les objectifs du plan municipale, en particulier 7.1.9, 7.1.10, et 7.1.15, une délimitation devrait être fait pour déterminer si il y a en effet des terre humide sur le site et leur limites. Une fois la délimitation compléter, le terrain devrait être identifier sur le plan de lotissement comme soit protéger sous la loi sur la protection de l'eau, ou par une servitude de services municipale.

Les teste du sol pour déterminer la capacité du terrain pour les système septique on été complété.

Il y a aussi une dérogation nécessaire pour permettre un îlot de dépasser la longueur permis de 240m.

Avis public

un Avis a été envoyer aux propriétaires a 60m du terrain affecter.

Autorité légale

56(1) Lorsqu'un plan de lotissement d'un terrain situé dans une municipalité prévoit l'établissement de rues publiques ou la réservation de terrains pour fins d'utilité publique, l'approbation de l'agent d'aménagement ne peut

a) être donner, si le terrain n'est pas dans une zone d'arpentage intégrée,

tant que le plan n'a pas reçu l'assentiment du conseil.

56(2) Un assentiment en application du présent article ne doit pas être donne avant

a) que le comité consultatif ou la commission de services régionaux, sous réserve du paragraphe (4.1), ait recommandé l'emplacement des rues ou des terrains d'utilité publique mentionnés au paragraphe (1) ou des deux, selon le cas, ou que cette recommandation ait été rejetée par un vote a la majorité du conseil plénier et

b) qu'ait été observée toute disposition prise conformément a l'alinéa 42(3)i)


Recommandation

Le personnel de la Commission des Services Régionaux Sud-Est recommande respectueusement que le Comité de Révision de la Planification **Approuve** la dérogation pour permet un îlot d'une longer de 350m pour le plan de lotissement Lac Folly Ouest soumis le 22 Juin 2015.

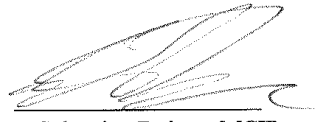
Le personnel de la Commission des Services Régionaux Sud-Est recommande respectueusement que le Comité de Révision de la Planification **recommande aux Conseil du Village de Memramcook d'accepter l'emplacement de la rue Avignon, Vernay Drive, et la rue Manoir et les terrains d'utilité publique** identifier sur le plan de lotissement **Lac Folly Ouest** dater le 22 Juin 2015

Sujet aux condition suivante;

- Une délimitation soit compléter pour déterminer la présence et la limite de terre humide sur le site.
- Le proposant doit soumettre un plan de drainage a être approuvé par le Village de Memramcook et tout servitudes ou charge grevant (encumbrance) soit identifier sur le plan de lotissement.
- Le proposant doit conclure avec la municipalité un accord pour la construction des rue et tous services jugé nécessaire par la municipalité.
- Tous rue et service doivent être construit d'après le devis municipal en effet.
- Une note soit ajouter sur le plan pour identifier la possibilité que d'après un étude d'eau compléter en Mars 2013 par Craig HydroGeologic Inc. un système de traitement d'eau pourrait être nécessaire pour rencontre les normes du guide canadien pour la qualité de l'eau potable.



Jeff Boudreau, P Tech
Gestionnaire d'approbation des lotissements



Sebastien Doiron, MCIP
Directeur de Planification

Jeff Boudreau

From: Souma, Gerard (ELG/EGL) <Gerard.Souma@gnb.ca>
Sent: April-12-13 3:18 PM
To: 'Jeff Boudreau'
Cc: 'Doug Craig'; Wilson, Paul (ELG/EGL); 'Andre-Guy Savoie'
Subject: RE: Folly Lac Ouest Subdivision Comprehensive Report

Hi Jeff,

I've reviewed the comprehensive water supply assessment (CWSA) for the proposed Folly Lac Subdivision, located on PIDs 00919779 and 01024157, Wood Lot Memramcook, parish of Dorchester, Westmorland county, Village of Memramcook, NB, submitted by Craig HydroGeoLogic Inc., March 2013, prepared for Mr. André Guy Savoie. Reviewed material included the OpenCite Geology Bedrock and dump site layers, Online Well Log System database, GeoNB Map Viewer, the submitted CWSA, and DNR "Carte NR-1 (édition 12000) Géologie du Substratum Rocheux du Nouveau-Brunswick". I understand that the proponent intends to develop a 49-lot subdivision serviced by private wells and onsite septic systems on approximately 43 ha.

From a water quantity perspective, the pumping test results and the consultant conclusion give entire satisfaction ensuring that there is adequate water for the entire 49-lot residential subdivision development. The proponent drilled three new wells (PW1, as a pump test well, Obs1 and OBS2, as an observation wells) within the property limits. PW1 was pump tested at a rate of 20 Lpm during 6 hours. In addition, a desktop review with a 250m radius search around PID 00919779 in NBDELG database returned 8 usable well logs. The data indicates that well yields in the area appear to be adequate to support the water demand of 1.25 Lpm (0.27 igpm) on a daily basis for a single family home containing 4 people; based on a water demand requirement of 450 litres per person per day. However, if low well yields appear to be an issue, additional storage conservation methods might be undertaken (on the well and/or in the house).

From a water quality perspective, 7 sample results from a 250m radius search around PID 00919779 of NBDELG database indicate that some parameters including iron, manganese, pH, turbidity and total coliforms are known in the area to exceed the Maximum Admissible Concentration (MAC) and the Aesthetic Objectives (AO) of the Canadian Drinking Water Quality (CDWQ) guidelines. The parameters that exceeded the CDWQ MAC and AO might be easily treated with commercially available treatment systems, which employ water-softening, filtration and reverse osmosis technologies. The cost for water treatment will vary depending on the chosen system and they would need to be maintained to function properly.

I'm in agreement with the consultant findings and conclusion presented in the CWSA report. Therefore, I would recommend to approve the proposed subdivision with a disclosure of the developer to any potential homeowner about the possible need for water treatment so that they are fully aware of the issue and can plan for the expense. Potential homeowners should be reminded that any wells should be properly constructed according to Water Well Regulation with minimum setback distances maintained, minimum casing and grouting requirements, and tested prior to consumption to determine if any specific parameters require water treatment. In addition, although it is not included in the regulation, I would recommend a good casing into well competent bedrock, and an entire grouting of the annular space. Future residents should be advised to regularly (i.e. twice a year) monitor their groundwater quality and be aware of any changes to groundwater quantity and/or quality.

Please feel free to contact me if you have any questions or require clarification.

Sincerely,

Gerard Souma, PhD, P. Eng./ing.

Hydrogeologist-Drinking Water Source Protection/Hydrogéologue-Protection des sources d'eau potable
Sustainable Development, Planning and Impact Evaluation Branch/ Développement durable, planification et évaluation des impacts

Environment & Local Government/Environnement et Gouvernements Locaux

