

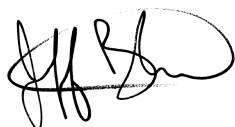
**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : street recommendation

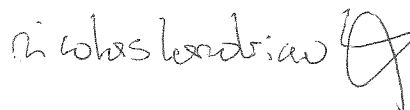
File number / Numéro du fichier : 17-2112

From / De :



Jeff Boudreau
Development Officer / Agent d'aménagement

Reviewed by / Révisé par :



Nicolas Landriau
Development Officer / Agent d'aménagement

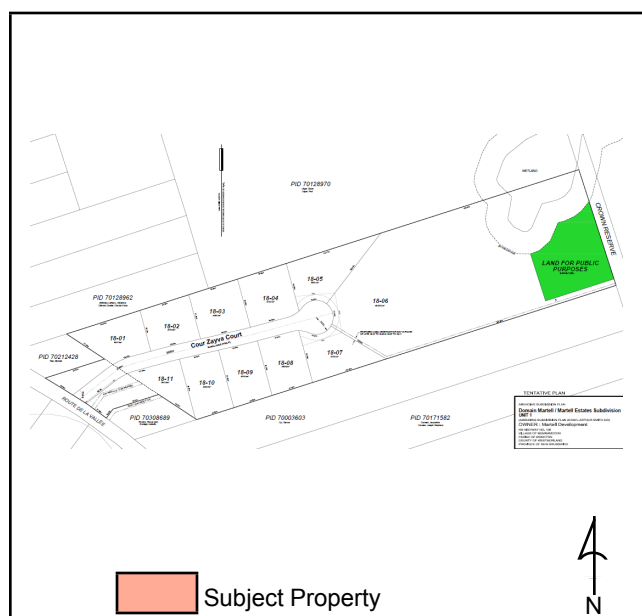
General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

Landowner / Propriétaire :
Martell development Group Inc.

Proposal / Demande :

To create 11 new residential lots, a new public street,
and land for public purpose / *Créer 11 nouveau lots
résidentiels, une nouvelle rue publique et des terrains
d'utilité publique*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70003595

Lot Size / Grandeur du lot: 12ha

Location / Endroit :

Route de La Vallée

Current Use / Usage présent :

Vacant land

Zoning / Zonage :

Resource development

Future Land Use / Usage futur :

N/A

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Resource Development and Residential R1

Municipal Servicing / Services municipaux:

N/A

Access-Egress / Accès/Sortie : Route de la Vallée

Policies / Politiques

1.1 RESIDENTIAL ZONE / SECTEUR RÉSIDENTIEL

Policies / Principes

1.1.1 It is the policy of Council to encourage new residential developments within the residential and downtown areas. / *Le Conseil a pour principe d'encourager les nouveaux aménagements résidentiels à l'intérieur des secteurs résidentiels et du centre du village.*

1.1.2 It is the policy of Council to encourage, in all neighborhoods, the maintenance and provision of housing for persons with different income levels, provided they are compatible with these areas. / *Le Conseil a pour principe de favoriser, dans toutes les unités de voisinage, le maintien et l'apport de logements pour les personnes ayant des niveaux de revenu différents, pourvu qu'ils soient compatibles avec ces unités.*

1.1.3 It is the policy of Council to promote various categories of housing. / *Le Conseil a pour principe de favoriser diverses catégories de logement.*

1.1.4 It is the policy of Council to regulate the density of land use for residential areas. / *Le Conseil a pour principe d'encadrer la densité d'occupation du sol pour les secteurs résidentiels.*

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

ZONE DR - DÉVELOPPEMENT DES RESSOURCES

Permitted Uses / Usages permis

8.1(1) Land, buildings, and structures shall be used for the following purposes only: / *Les terrains, bâtiments ou constructions ne peuvent servir qu'aux fins :*

a) one or more of the following main uses: / *d'un ou de plusieurs des usages principaux suivants :*

i) the raising of farm animals as defined by this by-law; / *l'élevage d'animaux de ferme tel qu'il est défini par le présent arrêté;*

ii) an intensive agricultural activity, subject to subsections (2) and (3) and section 10.18; / *une activité agricole intensive, sous réserve des paragraphes (2) et (3) et l'article 10.18;*

iii) Silvicultural activity; / *une activité sylvicole;*

iv) a market for fruit, vegetables, fish or crafts; / *un marché de fruits, de légumes, de poissons ou d'artisanats;*

v) a park, playground or sports field; / *un parc, un terrain de jeu ou un terrain de sport;*

vi) a single unit dwelling; / *une habitation unifamiliale;*

vii) a camp, subject to subsection (5) and section 10.24; / *un camp, sous réserve du paragraphe (5) et l'article 10.24;*

viii) one or more domestic wind turbines subject to section 10.22 of this by-law and 34 (4) (c) of the Community Planning Act. / *une ou plusieurs éoliennes domestiques sous réserve de l'article 10.22 du présent arrêté et 34(4)c) de la Loi sur l'urbanisme.*

b) one or more home occupation activities as a secondary use in accordance with section 10.14; / *de l'exercice d'une ou de plusieurs activités professionnelles à domicile comme usage secondaire en conformité avec l'article 10.14;*

c) one or more buildings, structures or uses incidental to the main use of the land, building or structure if this section permits this main use; / *d'un ou de plusieurs bâtiments, constructions ou usages accessoires à l'usage principal du terrain, du bâtiment ou de la construction si le présent article permet cet usage principal;*

d) a kennel as a secondary use, subject to article 10.26 of this decree. / *d'un chenil à titre d'usage secondaire, sous réserve de l'article 10.26 du présent arrêté.*

8.1(2) An industrial slaughterhouse, a poultry house, a composting site and a temporary or permanent manure storage site (that is located outside a building or that is not installed on a concrete slab) must be located more than 100 metres from the property limits and at a minimum of 150 metres from a watercourse. / *Un abattoir industriel, un poulailler, un site de compostage, et un site d'entreposage de fumier temporaire ou permanent (situé à l'extérieur d'un bâtiment ou qui n'est pas sur un dalle de béton) doivent être situés à au moins 100 mètres des limites de la propriété et à au moins 150 mètres d'un cours d'eau.*

8.1(3) A livestock operation in a resource development area can not include a herd of more than 400 head of cattle or 1200 poultry. / *Une activité d'élevage dans une zone de développement des ressources ne peut pas comprendre un troupeau supérieur à 400 têtes de bétail ou 1 200 volailles.*

8.1(4) Subject to the provisions of this By-law, a small-scale agricultural activity may be considered as a secondary use to a single-family dwelling in this zone, subject to section 10.17. / *Sous réserve des dispositions du présent arrêté, une activité agricole artisanale peut être considérée comme un usage secondaire à une habitation unifamiliale dans la présente zone, sous réserve de l'article 10.17.*

8.1(5) A camp is only allowed in this zone if it is located more than 100 metres from a collector, arterial or provincially maintained road. / *Un camp est uniquement permis dans la présente zone s'il se trouve à 100 mètres ou plus de toute route maintenue de nature collectrice, artérielle ou provinciale.*

10.2(5) Lots serviced by a private wastewater system must be approved or exempted by the Department of Health or the Department of Environment and they must have: / *Les lots desservis par un réseau privé d'eaux usées doivent être approuvés ou exemptés par le ministère de la Santé ou de l'Environnement et doivent avoir*

a) a single family dwelling or a building or structure not used for residential purposes. / *dans le cas d'une habitation unifamiliale ou d'un bâtiment ou d'une construction ne servant pas à des fins résidentielles:*

i) a width of at least 54 metres on a public street; / *une largeur minimale de 54 mètres donnant sur une rue publique;*

ii) a minimum depth of 38 metres; and / *une profondeur minimale de 38 mètres; et*

iii) an area of at least 4,000 square metres; / *une superficie minimale de 4 000 mètres carrés;*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff consulted with municipal staff and a water study was conducted / *Le personnel a consulté les employés municipaux et on a réalisé une étude portant sur l'eau.*

Discussion

Martell Development group Inc. made application to subdivide a property into 11 new residential lots with a new public street and land for public purposes. / *L'entreprise Martell Development Group Inc. a soumis une demande visant à diviser une propriété en vue de former onze nouveaux lots résidentiels avec une nouvelle rue publique et un terrain d'utilité publique.*

The land is located at the north end of Memramcook across route de la Vallée. This property had been proposed as the location of a campground in the past however that proposal was rejected by council. / *Le*

terrain se trouve dans le quartier nord de Memramcook, de l'autre côté de la route de la Vallée. Cette propriété a déjà été proposée en tant qu'emplacement de terrain de camping; toutefois, cette proposition a été rejetée par le Conseil.

Each lot is above the minimum requirements for width and lot area and the cul-de-sac length is 365m which is the maximum length permitted in the subdivision by-law. The applicant is also proposing a right of way for the owners of the lots to gain access to the crown reserve at the back of the property which is part of the ATV trail network. / *Chaque lot dépasse les exigences minimales en matière de largeur et de superficie, et le cul-de-sac est d'une longueur de 365 m, soit la longueur maximale permise en fonction de l'arrêté lié aux lotissements. De plus, le demandeur propose un droit de passage pour permettre aux propriétaires des lots d'accéder aux terres de la Couronne situées à l'arrière de la propriété, qui font partie du réseau de sentiers pour VTT.*

Land for Public Purpose is proposed at the back of the lot along the crown reserve (ATV trail) which could be used in the future by the municipality as a rest area for the general public. / *Le terrain d'utilité publique est proposé à l'arrière du lot, le long des terres de la Couronne (sentier pour VTT); il pourrait être utilisé par la municipalité en tant qu'aire de repos à l'intention du grand public.*

An abbreviated water supply assessment has been completed and the report has been sent to the department of Environment for comments. The report concludes that there is sufficient quantity for the intended use and any water quality problems can be treated with existing water treatment technologies. / *On a réalisé une évaluation sommaire de la source d'approvisionnement en eau, et le rapport a été envoyé au ministère de l'Environnement aux fins de commentaires. Le rapport conclut qu'il y a une quantité suffisante pour l'usage prévu et que tout problème lié à la qualité de l'eau peut être réglé à l'aide de technologies existantes en matière de traitement de l'eau.*

Municipal staff have reviewed the plan and have accepted the proposed layout. / *Le personnel municipal a examiné le plan et il a accepté la configuration proposée.*

Public Notice / Avis public

N/A

Legal Authority / Autorité légale

88(4) An assent under this section shall not be given until / *Un assentiment en application du présent article ne doit pas être donné avant*

(a) subject to subsection (8), the advisory committee or regional service commission has recommended the location of the streets referred to in subsection (1) or (2) or the land for public purposes referred to in subsection (1) or (3), or both, as the case may be, or the recommendation has been rejected by a majority of the members of council, / *sous réserve du paragraphe (8), le comité consultatif ou la commission de services régionaux a recommandé l'emplacement ou bien des rues tel que le mentionne le paragraphe (1) ou (2) ou bien des terrains d'utilité publique tel que le mentionne le paragraphe (1) ou (3), ou bien des deux, selon le cas, ou cette recommandation a été rejetée*

88(8) In making a recommendation in respect of streets under paragraph (4)(a), an advisory committee or regional service commission shall give consideration to / *Avant de formuler une recommandation concernant des rues tel que le prévoit l'alinéa (4)a), le comité consultatif*

(a) the topography of the land proposed for subdivision, / *de la topographie du terrain à lotir;*

(b) the creation of lots suitable for the intended use thereof, / *de la création de lots propres à servir à l'usage qui leur est attribué;*

(c) having street intersections and interceptions as nearly as possible being at right angles, and / *de*

l'établissement d'intersections de rues les plus perpendiculaires possible;

(d) the provision of / *des mesures prises :*

(i) convenient access to the proposed subdivision and to lots within it, and / *pour assurer un accès aisé au lotissement projeté et aux lots qu'il comporte; et*

(ii) convenient further subdividing of the land proposed for subdivision or the subdividing of adjoining land. / *pour rendre aisé le lotissement ultérieur du terrain visé par le projet de lotissement ou des terrains contigus.*

Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends that the Southeast Regional Service Commission recommend that the Village of Memramcook Council Assent to the location of the public street (Zayva Court) and Land for public purpose as shown on the Domain Martell Subdivision plan dated December 8, 2017. / *Le personnel recommande respectueusement que la Commission de services régionaux du Sud Est recommande que le conseil du Village de Memramcook approuve l'emplacement de la rue publique (cour Zayva) et du terrain d'utilité publique, tel qu'indiqué sur le plan de lotissement du domaine Martell en date du 8 décembre 2017.*

subject to the following terms and conditions: / *sujet aux termes et conditions suivant:*

1. Soil assessment report shall be provided prior to the registration of proposed lots. / *Le rapport d'évaluation du sol doit être fourni avant l'enregistrement des lots proposés.*
2. To caution future lot purchasers the following note shall be placed on the final subdivision plan as follows; "Based on an abbreviated water supply assessment prepared by Craig HydroGeoLogic Inc., dated December, 2017, a residential water treatment unit may be required to ensure water quality within the Guidelines for the Protection of Canadian Drinking Water Quality." / *Afin de mettre en garde les futurs acheteurs de terrains, la note suivante figurera dans la plan de lotissement final comme suit : « Selon une étude hydrogéologique menée par Craig HydroGeoLogic Inc., en date du mois de dembre 2017, un système de traitement des eaux résidentielles pourrait être nécessaire afin d'assurer la qualité de l'eau dans les Recommandations pour la qualité de l'eau potable au Canada. »*

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.*