

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

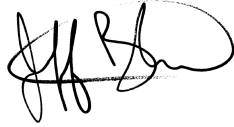
Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Subdivision with New Street and Variance

File number / Numéro du fichier : 17-223 & 17-1103

From / De :

Reviewed by / Révisé par :




Jeff Boudreau

Nicolas Landriau

Development Officer / Agent d'aménagement

Development Officer / Agent d'aménagement

General Information / Information générale

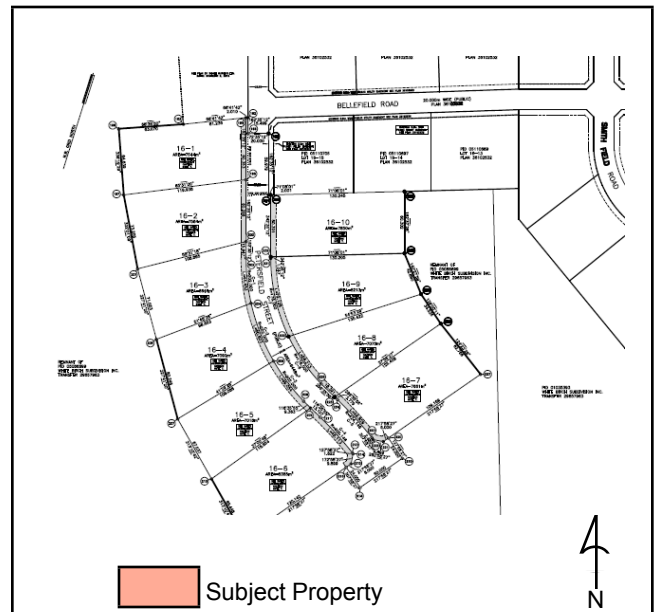
Applicant / Requéant :

Landowner / Propriétaire :

White Birch Subdivision Inc.

Proposal / Demande :

The landowner is proposing to create 10 new residential lots, and a new public street (Petersfield street). Variance is required to permit a cul-de-sac more than 180m in length. / *Le propriétaire foncier propose de créer 10 nouveaux lots résidentiels et une nouvelle voie publique (rue Petersfield). Une variation est requise pour permettre un cul-de-sac de plus de 180 m de longueur.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 05086699

Lot Size / Grandeur du lot: 84 ha

Location / Endroit :

Lower Coverdale

Current Use / Usage présent :

Vacant land

Zoning / Zonage :

Agriculture

Future Land Use / Usage futur :

N/A

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Residential and agricultural uses

Municipal Servicing / Services municipaux:

N/A

Access-Egress / Accès/Sortie : Petersfield, niagara rd.

Policies / Politiques

6(2) It is proposed to permit residential development only on lots that have Department of Environment and Local Government and Department of Health and Wellness approvals as required. / *Il est proposé d'autoriser les aménagements résidentiels uniquement sur les lots qui ont été approuvés par le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux et par le ministère de la Santé et du Bien-être au besoin.*

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

5(4) In arriving at a decision regarding a recommendation with respect to the location of streets in a proposed subdivision, the commission shall give consideration to; / *Avant de statuer sur une recommandation relative à l'emplacement des rues d'un lotissement proposé, la commission de services régionaux doit*

- (a) the topography of the land, / *tenir compte de la topographie du terrain,*
- (b) the provision of lots suitable for the intended use, / *veiller à la création de lots qui puissent servir à la destination qui leur est attribuée,*
- (c) street intersections and interceptions being as nearly as possible at right angles, / *s'assurer que les intersections de rues sont perpendiculaires dans la mesure du possible,*
- (d) the provision of convenient access to the proposed subdivision and to lots within it, and / *prendre les mesures nécessaires pour assurer un accès aisé au lotissement proposé et aux lots qu'il comporte, et*
- (e) the convenient further subdividing of the land or adjoining land. / *prendre les mesures nécessaires pour rendre aisé le lotissement ultérieur du terrain visé ou des terrains attenants.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

The Department of Transportation and Infrastructure and the Department of Environment and Local Government were asked to review and provide comments on this plan. The responses are included in this report. / *On a demandé au ministère des Transports et de l'Infrastructure et au ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux de réviser et de commenter le plan. Leurs réponses sont incluses dans ce rapport.*

Discussion

On March 15, 2017, the applicant, White Birch Subdivision Inc. applied to create 10 residential lots, and a new public street, Petersfield Street / *Le 15 mars 2017, le demandeur, White Birch Subdivision inc. a appliqué pour créer 10 lots résidentiels et une nouvelle voie publique, la rue Petersfield.*

The Plan was sent to the Department of Transportation and Infrastructure and no significant changes to the subdivision plan were requested. A copy of the letter from Mr. Paul Lightfoot to Mr. Jeff Boudreau dated July 4, 2017, is attached to this report. / *Le plan a été envoyé au ministère des Transports et de l'Infrastructure et aucun changement significatif n'a été demandé au plan de la subdivision. Une copie de la lettre de M Paul Lightfoot à M Jeff Boudreau en date du 4 juillet 2017 est attachée à ce rapport.*

As this is a Phase of an overall layout, which was subject to an "E.I.A.", a Certificate of Determination has been issued and contains 9 conditions. The condition, which directly relates to the subdivision, is #6, requiring a disclosure statement to all potential homeowners about the possible need for water treatment. A copy of the Certificate of Determination is attached to this report. / *Puisque ce plan représente une phase d'une configuration globale qui a été soumise à une E.I.E., un certificat de décision a été émis et contient 9*

conditions. La condition qui est liée directement à la subdivision est la sixième, qui requiert une déclaration de divulgation à tous les propriétaires potentiels sur le besoin possible de traitement de l'eau. Une copie du certificat de décision est attachée à ce rapport.

A soil assessment report has not yet been submitted by the owner, however, every lot exceeds the New Brunswick Technical Guidelines for Onsite Sewage Disposal Systems. / *Un rapport d'évaluation des sols n'a pas encore été soumis par le propriétaire foncier, toutefois, chaque lot excède les lignes directrices techniques relatives aux systèmes autonomes d'évacuation des eaux usées du Nouveau-Brunswick.*

The length of the proposed cul-de-sac would exceed the 180m maximum length in the provincial subdivision regulation however this will be a temporary cul-de-sac and the Department of Transportation and Infrastructure has accepted the proposed layout. / *La longueur proposée du cul-de-sac dépasserait la longueur maximale de 180 m stipulée dans le règlement provincial sur le lotissement. Toutefois, ce cul-de-sac sera temporaire et le ministère des Transports et de l'Infrastructure a approuvé l'aménagement proposé.*

Public Notice / Avis public

Notice was sent to land owners within 100 metres of the subject property / *Un avis a été envoyé aux propriétaires des lots dans un rayon de 100 metres autour du lot concerné.*

Legal Authority / Autorité légale

Section 55(2) of the Community Planning Act states; / L'article 55 (2) de la Loi sur l'urbanisme stipule ; The assent of the Minister of Transportation under this section shall not be given until, / *Le ministre des Transports et de l'Infrastructure ne doit pas donner son assentiment en application du présent article*

(a) the regional service commission has recommended the location of the streets mentioned in subsection (1) to the Minister. / *avant que la commission de services régionaux lui ait fait part de ses recommandations sur l'emplacement des rues mentionnées au paragraphe (1),*

35(1) The advisory committee or regional service commission may permit, subject to such terms and conditions as it considers fit, / *Le comité consultatif ou la commission de services régionaux peuvent autoriser, sous réserve des modalités et conditions qu'ils jugent appropriées,*

b) such reasonable variance from the requirements of the zoning by-law falling within paragraph 34(3)(a) as, in its opinion, is desirable for the development of a parcel of land or a building or structure and is in accord with the general intent of the by-law and any plan or statement hereunder affecting such development. / *toute dérogation raisonnable aux prescriptions d'un arrêté de zonage visé à l'alinéa 34(3) a) qu'ils estiment souhaitable pour aménager une parcelle de terrain, un bâtiment ou une construction et qui est en harmonie avec l'intention générale de l'arrêté et avec tout plan ou déclaration établi en application de la présente loi et intéressant cet aménagement.*

Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review & Adjustment Committee **approve** the variance request to exceed the permitted length of a cul-de-sac from 180m to 380m. / *Les membres du personnel recommandent respectueusement que le comité de révision de la planification du Sud-Est **approuve** la demande de variance pour augmenter la longueur permise d'un cul-de-sac de 180 m à 380 m.*

Staff also recommends that the The Southeast Planning Review and Adjustment Committee recommends that the Minister of Transportation and Infrastructure; / *Les membres du personnel recommandent également que le comité de révision de la planification du Sud-Est recommande que le ministre des Transports et de l'Infrastructure ;*

- assent to the location of Petersfield Street / *consente à l'emplacement de la rue Petersfield*
subject to the following conditions: / soumis aux conditions suivantes :

1. A satisfactory soils report be submitted to the development officer prior to final plan endorsement. / *Un rapport d'évaluation des sols satisfaisant doit être soumis à l'agent de développement avant l'approbation finale du plan.*
2. The development officer shall not approve the final subdivision plan until all conditions as outlined by the Provincial Department of Transportation and Infrastructure, in a letter from Mr. Paul Lightfoot to Mr. Jeff Boudreau dated July 4, 2017 have been satisfied. / *L'agent de développement devra s'abstenir d'approuver le plan final de la subdivision avant que toutes les conditions énumérées par le ministère provincial des Transports et de l'Infrastructure dans une lettre de M Paul Lightfoot à M Jeff Boudreau en date du 4 juillet 2017 soient satisfaites.*

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.*