

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

Wednesday, May 24, 2017 / Le mercredi 24 mai, 2017

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Amendement de texte

File Number/ Numéro du fichier : 17-425

From / De :

Reviewed by / Révisé par :




Joshua Adams
Planner / Urbaniste

Kirk Brewer
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

By-law / l'arrête

Proposal / Demande

Text amendment to allow trailers on vacant lots as seasonal residences and amendments to the rising sea level zone regulations. / *Amendement de texte afin de permettre des roulotte sur des lots vacants en tant que résidence saisonnière et modifier les règlements de la zone élévation du niveau de la mer.*

Policies / Politiques

It is suggested to add the following principles: / *Il est proposé d'ajouter les principes suivants :*

1.1 SECTEUR RÉSIDENTIEL

Principes

1.1.4.1 It is a policy of Council to encourage the adapted expansions of existing buildings in the sea level rise zone. However, a small, one time, non-adapted expansion of existing buildings in the sea level rise zone is permitted in order to serve as an accommodation for homeowners adjusting to new regulations. / *Le Conseil a pour principe de permettre les agrandissements adaptés des bâtiments existant dans la zone d'élévation du niveau de la mer. Toutefois, une expansion modeste non adaptée d'un bâtiment existant dans la zone d'élévation du niveau de la mer est permise pour aider les propriétaires à s'ajuster aux nouveaux règlements.*

7.1 PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

Principes

7.1.6.1 It is a policy of Council to discourage non-adapted development in the sea level rise zone. / *Le Conseil a pour principe de décourager les développements non adaptés dans la zone d'élévation du niveau de la mer.*

7.1.6.2 It is a policy of Council to use the latest scientific data when writing regulations in the sea level rise zone in order to prevent serious damage to the natural and built environment. / *Le Conseil a pour principe d'utiliser les dernières données scientifiques lorsque les règlements sont écrits dans la zone d'élévation du niveau de la mer afin de prévenir les dommages majeurs à l'environnement naturel et bâti.*

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

It is suggested to delete section 7.1(2)b and to replace it with the following: / *Il est proposé de supprimer la section 7.1(2)b et la remplacer avec ce qui suit :*

7.1(2) No main building shall be erected, built or altered in a SLR zone unless it meets the following minimum requirements: / *Aucun bâtiment principal ne peut être érigé, construit ou modifié dans une zone d'ENM à moins que celui-ci rencontre les exigences minimales suivantes :*

b) In the case of an existing building: ; / *Dans le cas d'un bâtiment existant;*

(i) The building may be expanded after the adoption of this Regulation if: / *le bâtiment peut être agrandi après l'adoption de ce règlement seulement:*

(a) It does not reduce the existing elevation of the building; / *si l'agrandissement ne réduit pas l'élévation existante du bâtiment;*

(b) It does not increase the non-adapted habitable portion of the building by the lesser of 25% or 23.2 square meters. A larger non-adapted expansion necessitates full adaptation; / *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) A non-adapted expansion is limited to one per main building; and / *si l'agrandissement non adapté est limité à une par bâtiment principal;*

(d) The landowner signs a waiver acknowledging the risks associated with non-adapted development in the sea level rise zone. / *si le propriétaire signe une renonciation reconnaissant les risques associés avec le développement non adapté dans la zone d'élévation du niveau de la mer.*

It is proposed to add section 10.29: / *Il est proposé d'ajouter la section 10.29 :*

TRAILERS / ROULOTTES

10.29 (1) The use of a trailer as a seasonal residence is allowed on a vacant lot in RR and RD zones. / *L'utilisation d'une roulotte en tant que logement saisonnier sur un lot vacant est permise dans les zones RR et DR.*

10.29 (2) No trailer located on a vacant lot shall be implanted, built or altered so that a portion of the trailer is: / *Aucune roulotte sur un terrain vacant ne peut être implantée, édiflée ou modifiée de sorte que toute partie de celui-ci se trouve :*

a) Less than: / *à moins de :*

i) 30 meters from a street; / *30 mètres de toutes les rues;*

ii) 15 meters from the surrounding properties' limits. / *15 mètres de toutes les limites de propriétés.*

10.29 (3) One accessory building with a maximum area of 16.7 square meters is allowed after receiving a development permit from the Commission. / *Un seul bâtiment accessoire d'une superficie maximum de 16.7 mètres carrés est permis après avoir reçu un permis d'aménagement auprès de la Commission.*

10.29 (4) Notwithstanding paragraph 10.29 (3), the accessory structures excluding buildings are allowed with a maximum area of 16.7 square meters after receiving a development permit from the Commission. / *Nonobstant le paragraphe 10.29 (3) les constructions accessoires excluant les bâtiments sont permises avec une superficie maximum de 16.7 mètres carrés après avoir reçu un permis d'aménagement auprès de la Commission.*

10.29 (5) The use of a trailer as a permanent residence is prohibited. / *L'utilisation d'une roulotte en tant que logement permanent est interdite.*

10.29 (6) Only one trailer is allowed on a vacant lot. If there is more than one trailer, the lot would be treated as campground or as a trailer park subject to paragraph 4.1(2). / *Une seule roulotte est permise sur un lot vacant. L'implantation de plus qu'une roulotte serait traitée comme un terrain de camping ou un parc à roulottes sous réserve du paragraphe 4.1(2).*

10.29 (7) The owner must obtain a development permit from the Commission at the cost in effect at the time of the request submission before proceeding with the installation of a trailer on the vacant lot. Here are the requirements necessary to obtain a development permit: / *Le propriétaire doit obtenir un permis d'aménagement auprès de la commission au coût en vigueur au moment de la demande avant de procéder à l'installation d'une roulotte sur son terrain vacant. Les exigences pour obtenir un permis d'aménagement sont les suivantes :*

a) A plan drawn to scale showing: / *un plan dessiné à l'échelle démontrant :*

i. Land limits and area; / *les limites et la superficie du terrain ;*

ii. Proposed location of the trailer; / *l'emplacement proposé de la roulotte ;*

iii. Use, location and size of the current and proposed buildings and structures on the lot; / *l'usage, l'emplacement et la grandeur des bâtiments et constructions actuels et proposés sur le terrain ;*

iv. Entry and exit points on the land from a public street or a public access; / *les points d'accès et de sortie au terrain par rapport à la rue publique et/ou à un accès ;*

v. Septic system or waste water tank. A septic system is required when there is a well on the lot. In that case, a septic system approval must be obtained before deliverance of a permit. / *le système septique ou le réservoir d'eau usée. Un système septique est requis quand il y a un puits sur le lot. Dans ce cas, une approbation septique est requise avant qu'un permis soit émis.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

The staff consulted with the Council and internally with urban planners and development officers. / *Le personnel a consulté avec le conseil et à l'interne parmi les urbanistes et agents d'aménagements.*

Discussion

The Council wants to make two text amendments to the rural plan: amendments to allow trailers on vacant lots as seasonal residences and amendments relating to the sea level rise zone (RSL). / *Il y a deux amendements de texte que le conseil désire d'apporter au plan rural: les modifications pour permettre les roulottes sur des lots vacants en tant que résidence saisonnière et les modifications de la zone élévation du niveau de la mer (ENM).*

Recreational trailers are becoming increasingly popular in New-Brunswick thanks to their mobility and their ability to offer a seasonal accommodation at a lower cost than a permanent cottage. Generally, trailers are more common along the Northumberland Strait coast. Therefore, trailers were not addressed in the Memramcook rural plan, other than their use in a campground. / *Les roulottes récréatives deviennent de plus en plus populaires au Nouveau-Brunswick, grâce à leur mobilité et leur capacité d'offrir un logement saisonnier à moindre coût qu'un chalet permanent. En général, les roulottes sont plus communes dans la région le long de la côte du Déroit Northumberland. Par conséquent, les roulottes n'ont jamais été traitées dans le plan rural de Memramcook, autre que dans un terrain de camping.*

In October 2016, the Council asked the staff's opinion about the use of trailers as seasonal residences. The staff presented three options to the Council to manage trailers – one of those options was to allow trailers on vacant lots. Following that recommendation, the Board asked the staff for specific regulations. The staff submitted options related to the zoning regulations in February 2017. After further discussion with the Council in April 2017, the Council decided to go ahead with the amendments allowing trailers as seasonal residences. However, enforcement of similar regulations in the area is often problematic, because the trailers can be moved before the inspector arrives to check for violations. Complaints frequently occur in populated areas where trailers are installed near residences – the staff discussed that reality with the Council. The staff recommends that the Council allow s trailers in rural areas of the municipality with setbacks to minimize the impacts on the landscape. / *En octobre 2016, le conseil a demandé l'avis du personnel par rapport à des roulottes utilisées en tant que résidence saisonnière. Le personnel a présenté trois options au conseil pour gérer les roulottes, dont une des options était de permettre les roulottes sur les terrains vacants. Comme suite, le conseil a demandé l'avis du personnel en termes des règlements spécifiques. Le personnel a présenté des options pour les règlements de zonage en février 2017. Après plus de discussion avec le conseil en avril 2017, le conseil a décidé de poursuivre avec les modifications pour permettre les roulottes en tant que résidence saisonnière. Néanmoins, l'application des règlements similaires dans la région est souvent problématique, étant donné que les roulottes peuvent être déplacées avant qu'un inspecteur arrive pour vérifier si une infraction existe. Souvent, les plaintes se produisent dans les endroits peuplés où les roulottes sont à proximité des résidences, une réalité que le personnel a discutée avec le conseil. Le personnel recommande que le conseil permette les roulottes dans les endroits ruraux de la municipalité avec des marges de retraites afin de minimiser les impacts sur le paysage.*

Also, the staff recommends amendments to the SLR zone to address minor problems and make it consistent with the new regional initiatives. The SLR zone was implemented during the rural plan review of 2016. The SLR zone aims to protect the built and natural environment in coastal areas that are prone to flooding. The SLR zone was developed using scientific data combined with SIG mapping to create a model showing future flooding predictions. The SLR zone is located around the Petitcodiac and Memramcook rivers and the municipality. / *Deuxièmement, le personnel recommande des modifications à la zone ENM afin de résoudre les problèmes mineurs et de la rendre conforme avec les nouvelles initiatives régionales. La zone ENM a été mise en vigueur pendant la revue de plan rural en 2016. La zone ENM a pour but de protéger l'environnement bâti et naturel dans les endroits côtiers qui sont sujets aux inondations. La zone ENM était développée avec les données scientifiques en combinaison avec la cartographie SIG pour créer un modèle qui démontre les prédictions des inondations futures. La zone ENM se trouve autour des rivières Petitcodiac et Memramcook dans la municipalité.*

The regulations currently in place state that all new residential buildings in the SLR zone must be located above the flood-risk area, which represents a form of adaptation to climate change. However, an existing building can be expanded, but an expansion of more than 25% of the building footprint can only be built if the entire building is adapted, which means lifting the building to the proper height. There were some problems involving the processing of development requests in other areas where those regulations are in place. The development often met the plan intent, but a permit couldn't be delivered because a non-habitable portion of the building (such as a garage) exceeded the percentage allowed to be expanded. / *Actuellement, les règlements en place précisent que tous les nouveaux bâtiments résidentiels dans la zone ENM doivent être plus élevés que la zone inondable, ce qui comprend une forme d'adaptation aux changements climatique. Par contre, un bâtiment existant peut agrandir, mais un agrandissement de plus de 25% de l'empreinte du bâtiment peuvent seulement être apporté si une adaptation complète du bâtiment est entreprise, ce qui comprend soulever le bâtiment au complet pour le rendre à la bonne hauteur. Il y avait quelques problèmes en traitant les demandes de développement dans les autres endroits où ces règlements sont en vigueur. Souvent, le développement rencontrait l'intention du plan, mais un permis ne pourrait pas être émis parce qu'une partie non habitable du bâtiment (par exemple, un garage) dépassait le pourcentage qui pourrait être agrandi.*

The suggested amendments would allow expansion of existing buildings in the SLR zone without adjustments if the expansion represents less than 25% of the existing habitable portion or 23.2 square meters (250 square feet). However, expansions that are adjusted to the zone conditions are allowed without the need for adaptation of the existing building. The staff also recommends adding sea level rise principles to strengthen the proposed regulations. / *Les modifications proposées permettraient les bâtiments existants dans la zone ENM d'agrandir sans adapter si l'agrandissement représente le moins de 25% de la superficie de la partie habitable existante, ou de 23,2 mètres carrés (250 pieds carrés). Cependant, les agrandissements qui sont adaptés aux modalités de la zone seront permis sans nécessiter l'adaptation du bâtiment existant. En plus, le personnel recommande d'ajouter des principes de l'élévation du niveau de la mer afin de renforcer les règlements proposés.*

Legal Authority / Autorité légale

Community Planning Act / *Loi sur l'urbanisme*

66(1) A council shall request in writing, before enacting a by-law hereunder, the written views of the

advisory committee or regional service commission on / *Tout conseil doit, avant d'adopter un arrêté en vertu de la présente loi, demander au comité consultative ou à la commission de services régionaux de donner leur avis écrit sur*

a) any proposed by-law in respect of which such views have not been given previously, and / *tout projet d'arrêté sur lequel aucun avis n'a été donné auparavant, et*

b) any change made in a proposed by-law subsequent to a giving of views by the advisory committee or regional service commission. / *toute modification apportée à un projet d'arrêté postérieurement aux avis donnés par le comité consultative ou la commission de services régionaux.*

66(2) A by-law enacted hereunder by a council mentioned in subsection (1) is not valid unless / *Pour que soit valable un arrêté adopté en application de la présente loi par un conseil visé au paragraphe (1), il faut*

a) the views mentioned in that subsection have been requested, and / *que les avis mentionnés dans ce paragraphe aient été demandés, et*

b) if the by-law fails to give effect to the written views of the advisory committee or regional service commission, a majority of the whole council votes in favour of the by-law. / *que la majorité du conseil plénier se prononce en faveur de l'arrêté si celui-ci ne donne pas suite aux avis écrits du comité consultatif ou de la commission de services régionaux.*

66(3) The advisory committee or regional service commission shall be deemed to have approved a proposed by-law if it fails to give the views requested thereon under subsection (1) within thirty days of such request, or within such longer period as the council may decide. / *Lorsque le comité consultatif ou la commission de services régionaux néglige d'émettre les avis visés au paragraphe (1) dans les trente jours de la demande ou dans le délai plus long que le conseil peut déterminer, le projet d'arrêté est réputé avoir reçu leur approbation.*

Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review & Adjustment Committee recommends to the Memramcook Council to modify the rural plan 38-2Z that proposes to allow trailers on vacant lots as seasonal dwellings and modifies sea-level rise regulations. / *Le personnel recommande respectueusement au Comité de révision de la planification du Sud Est de recommander au conseil de Memramcook de modifier l'arrêté de zonage no 38-2Z qui propose de permettre les roulottes sur les lots vacants en tant que résidence saisonnière et d'apporter les modifications à la zone d'élévation du niveau de la mer.*

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.*