

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

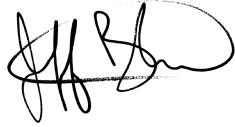
Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Public Street Recommendation

File number / Numéro du fichier : 18-052

From / De :

Reviewed by / Révisé par :




Jeff Boudreau

Kirk Brewer

Development Officer / Agent d'aménagement

Development Officer / Agent d'aménagement

General Information / Information générale

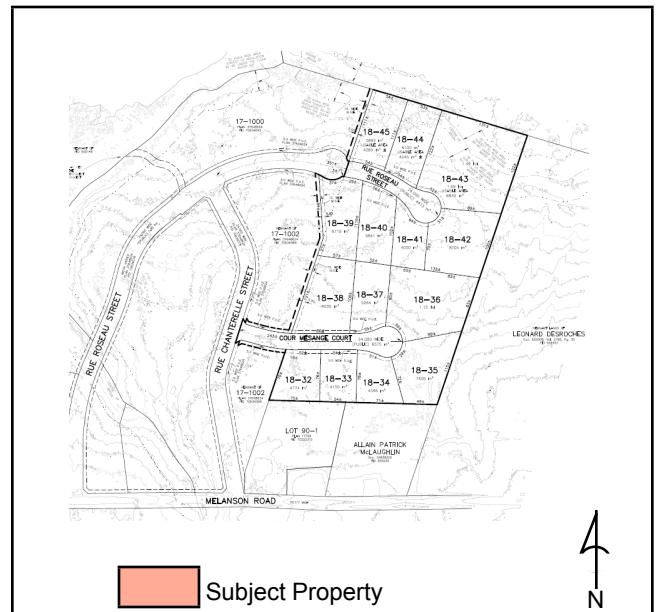
Applicant / Requéant :

Landowner / Propriétaire :

637292NB Inc

Proposal / Demande :

To create two new public streets and 14 new residential lots.



Site Information / Information du site

PID / NID: 00946467

Lot Size / Grandeur du lot: 26 acres + \ -

Location / Endroit :

Melanson

Current Use / Usage présent :

Vacant land

Zoning / Zonage :

Agricultural

Future Land Use / Usage futur :

N/A

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Agricultural and residential

Municipal Servicing / Services municipaux:

N/A

Access-Egress / Accès/Sortie : Chanterelle and Roseau / Melanson Road

Policies / Politiques

Resource Uses / Usages des ressources

Proposals / Propositions

12(2) It is proposed to permit residential low density and residential high density uses within the Agricultural zone on lands meeting the requirements for such developments. / *Il est proposé d'autoriser, dans une zone résidentielle à faible densité et à forte densité, des usages de la zone agricole sur les terrains qui répondent aux critères pour de tels aménagements.*

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; / *Lorsque la commission prend une décision concernant une recommandation liée à l'emplacement des rues dans un lotissement proposé, elle doit tenir compte des éléments suivants :*

- (a)** the topography of the land, / *la topographie du terrain,*
- (b)** the provision of lots suitable for the intended use, / *la mise à disposition de lots adaptés à l'utilisation prévue,*
- (c)** street intersections and interceptions being as nearly as possible at right angles, / *dans la mesure du possible, les intersections et les interceptions doivent être installées à des angles droits,*
- (d)** the provision of convenient access to the proposed subdivision and to lots within it, and / *une voie d'accès pratique au lotissement proposé et aux lots qui se trouvent à l'intérieur du lotissement,*
- (e)** the convenient further subdividing of the land or adjoining land. / *la division subséquente pratique du terrain ou de terres adjacentes.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

The Department of Transportation and Infrastructure was contacted as well as the department of Environment and Local Government for comments / *On a communiqué avec le ministère des Transports et de l'Infrastructure et le Département de l'environnement et gouvernements locaux afin d'obtenir ses commentaires.*

Discussion

On Jan 23, 2018 Commission staff received an application to create two new sections of public street and 14 lots for residential purpose. / *Le 23 janvier 2018, nous avons reçu une application pour créer deux nouvelles sections de voie publique et 14 lots à des fins résidentielles.*

The proposal is to purchase a portion of the land of Leonard Desroches to extend Roseau Street and a new Mesange Court. (shown on the attached tentative subdivision plan) / *La proposition est d'acheter une portion du terrain de Leonard Desroches afin d'agrandir la rue Roseau et une nouvelle cour Mésange. (Démontré sur le plan de subdivision provisoire annexé).*

The plan was reviewed by the department of transportation and an abbreviated water assessment was completed and reviewed by the department of environment. The department of environment also confirmed that this extension would not trigger an Environmental impact study. / *Le plan fut révisé par le ministère du Transport et une évaluation de l'eau abrégé fut accompli et révisé par le ministère de l'Environnement.*

Le ministère de l'Environnement a aussi confirmé que cet agrandissement ne demanderait pas une Étude d'impact sur l'environnement.

There were discussions with the developer and WSP (engineering consultant) about the possibility of connection to either both cul-de-sac's or to the adjacent property. The position taken by the developer and the consultant was that the contours (drainage) would not allow either cul-de-sac to extend any further and even if the engineering challenges were surmounted it would require one or two lots to be eliminated from this proposal. / *Il y a eu des discussions avec le promoteur et WSP (consultant en ingénierie) à propos de la possibilité de connexion avec le cul-de-sac ou une propriété avoisinante. La position prise par le promoteur et le consultant était que les contours (écoulement) ne permettraient pas aux culs-de-sac d'agrandir plus loin et même si les défis en ingénierie serait surmonté, cela demanderait l'élimination d'un ou deux terrains de cette proposition.*

Given the positive recommendation from the department of transportation and the information provided by the developer, it is staff's position that the variance to permit a cul de sac up to 351m and 243m are reasonable, minor in nature, and in general accord with the Greater Moncton Rural Area Regulation. / *Étant donné la recommandation positive du ministère du Transport et de l'information fournit par le promoteur, la position des employés est que la variance pour permettre un cul-de-sac jusqu'à 351m et 243m est raisonnable, minime et en accord général avec les Règles de la région rurale du Grand Moncton.*

Public Notice / Avis public

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

Legal Authority / Autorité légale

Section 87(2) of the *Community Planning Act* states; / **L' article 87(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 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),*

Section 78(1) of the *Community Planning Act* states; / **L' article 78(1)** de la *Loi sur l'urbanisme* stipule;

An Advisory committee or regional service commission may / *Un comité consultatif ou une commission de services régionaux peuvent*

(a) subject to such terms and conditions as it considers fit, permit such reasonable variance from the requirements of the subdivision by-laws as, in its opinion, is desirable for the development of the land in accord with the general intent of the by-law and any plan, statement or scheme thereunder affecting the land, / *sous réserve des modalités et conditions qu'ils considèrent appropriées, permettre toute dérogation raisonnable aux conditions prescrites par l'arrêté de lotissement, qui, à leur avis, est désirable pour l'aménagement d'un terrain conformément à l'intention générale de l'arrêté ainsi que de tout plan, déclaration ou projet intéressant le terrain,*

Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review & Adjustment Committee **approve** the variance to exceed the permitted length of a cul-de-sac from 180m up to 351m and 243m. / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud-Est approuve les dérogations pour faire passer la longueur permise d'un cul-de-sac de 180m à 351m et 243m.*

Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review & Adjustment Committee **recommends** that the Minister of Transportation and Infrastructure: / *Le personnel recommande respectueusement que le*

Comité de révision de la planification propose au ministre des Transports et de l'Infrastructure:

- assent to the location of public streets as shown on the attached subdivision plan dated January 22, 2018. / *donne son avis conforme à l'emplacement des rues publiques telles qu'indiquées sur le plan de lotissement en annexe en date du 22 Janvier, 2018.*

subject to the following conditions: / *Sujet aux conditions suivantes;*

- The development officer shall not approve the final subdivision plan until all conditions as outlined by the Provincial Department of Transportation and Infrastructure letter from Mr. Paul Lightfoot to Mr. Jeff Boudreau dated February 22, 2018 have been satisfied. / *L 'agent de developpement n 'approuvera pas le plan de lotissement final jusqu 'ace que tout es les conditions enoncees dans la lettre du ministere des Transports et de l 'Infrastructure de la province envoyee par M Paul Lightfoot a M Jeff Boudreau en date du Fevrier 22, 2018 ant ete remplies.*

- To caution future lot purchasers the following note shall be placed on the final subdivision plan as follows; “Based on a water supply assessment conducted by Craig Hydrogeologic Inc dated January 2018, 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 /es futurs acheteurs de terrains, la note suivante jigurera dans le plan de lotissement final comme suit : « Selon une étude hydrogéologique menée par Craig Hydrogeologic Inc, en date du mois de Janvier 2018, 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.*