

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /  
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**  
Wednesday, June 13, 2018 / Le mercredi 13 juin, 2018

**Staff Report / Rapport du personnel**

**Subject / Objet :** Variance Request / Demandes de Dérogation

**File number / Numéro du fichier :** 18-646

**From / De :**

*Nicolas Landriau*

Nicolas Landriau

Development Officer / Agent  
d'aménagement

**Reviewed by / Révisé par :**

*Jeff Boudreau*

Jeff Boudreau

Development Officer / Agent  
d'aménagement

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requérant :**

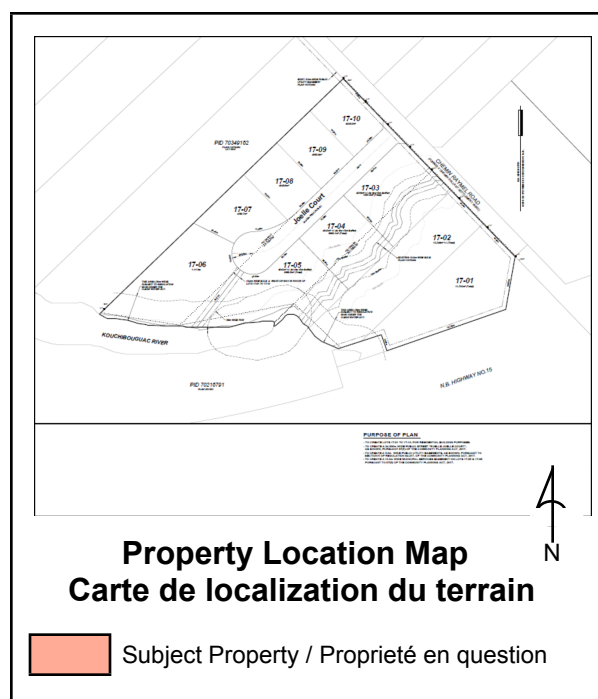
Michael Doiron DO-GO Construction

**Landowner / Propriétaire :**

Michel Arsenault 507132 N.B. Inc.

**Proposal / Demande :**

To permit a cul-de-sac with a length up to 247m for proposed Joelle Court where a maximum of 180m is permitted. / Permettre un cul-de-sac d'une longueur maximale de 247 mètres pour la cour Joelle, où la longueur maximale permise est de 180 mètres.



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 70349170/70349188/70349196

**Lot Size / Grandeur du lot:** 2.79H/2.28H/3.21H

**Location / Endroit :**

Chemin Raymel, Communauté Rurale Beaubassin-Est

**Current Use / Usage présent :**

vacant/residentiel

**Zoning / Zonage :**

RR/DR/SLR

**Future Land Use Designation / Désignation de l'utilisation future du sol :**

NA

**Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :**

Residential- RR/DR/SLR

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

None

**Access-Egress / Accès/Sortie :**

Raymel Road

## **Policies / Politiques**

### **A) Residential Uses / Usages résidentiels**

#### **Policy / Principe**

It is the policy of the community to conserve the rural character of the existing residential zones. / *La communauté a pour principe de préserver le caractère rural des zones résidentielles existantes.*

It is the policy of the community to allow residential development in regions with the proper infrastructures for the uses intended. / *La communauté a pour principe de permettre le développement résidentiel dans les secteurs dotés d'infrastructures adéquats pour les usages prévus.*

#### **Proposals / Propositions**

It is proposed that development along a secondary road be low density. / *Il est proposé que le développement le long d'une voie secondaire soit à basse densité.*

### **P) Accesses / Accès**

#### **Policy / Principe**

It is the policy of the community to encourage the construction of public streets. / *La communauté a pour principe d'encourager la construction de rues publiques.*

#### **Proposals / Propositions**

It is proposed that the community work with the Department of Transportation to raise awareness on the necessity of building sound highway infrastructures. / *Il est proposé de travailler en collaboration avec le ministère des Transports afin de sensibiliser les gens à la nécessité d'ériger de bonnes infrastructures routières.*

It is proposed that any new street or access be constructed according to the Department of Transportation's standards for a public street. / *Il est proposé que toute nouvelle rue ou accès soit construit aux standards d'une rue publique selon le ministère des Transports.*

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

**5(1)** In a proposed subdivision, unless otherwise approved by the Minister of Transportation and Infrastructure, / *Sauf approbation du ministre des Transports et de l'Infrastructure, dans tout projet de lotissement*

**(b)** a cul-de-sac shall not exceed one hundred and eighty metres in length and shall terminate with a circular area having a radius of eighteen metres, and / *un cul-de-sac ne peut mesurer plus de cent quatre-vingts mètres de longueur et doit se terminer par une aire circulaire d'un rayon de dix-huit mètres, et*

**5(4)** In arriving at a decision regarding a recommendation with respect to the location of streets in a proposed subdivision, the regional service 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 project was reviewed by DTI for comments. a letter of authorization was provided on May 7th 2018 / *Le MTI a examiné le projet aux fins de commentaires, et une lettre d'autorisation a été fournie le 7 mai 2018.*

- The project was reviewed by DELG for wetland and watercourse. WAWA permit will be needed for construction on proposed lots / *Le MEGL a examiné le projet par rapport aux terres humides et aux cours d'eau. Un permis de MCTH sera nécessaire pour la construction sur les lots proposés.*

- An abbreviated Water Assessment was provided by Gemtech and reviewed by DELG, Recommendation for a caution note on the plan indicating that a water treatment system would be an option. Recommendation also recommends strongly against Open loop energy system as it may impact water quantity available for domestic use. / *La version abrégée d'une évaluation de l'eau a été fournie par Gemtech et examinée par le MEGL; on a recommandé l'ajout d'une note d'avertissement sur le plan indiquant qu'un système de traitement de l'eau pourrait constituer une option. De plus, la recommandation déconseille fortement une filière énergétique en boucle ouverte, car elle pourrait avoir une incidence sur la quantité d'eau disponible aux fins d'usage domestique.*

### **Discussion**

The land proposed for subdivision is presently zoned Rural Residential, Resources Development and Sea Level Rise. The applicant intends to create a rural single unit residential subdivision. / *À l'heure actuelle, le terrain proposé aux fins de lotissement fait partie de la zone résidentielle rurale, de la zone de développement des ressources et de la zone d'élévation du niveau de la mer. Le demandeur prévoit créer un lotissement résidentiel unifamilial rural.*

The Tentative Plan submitted proposes to create 10 new building lots and one public street (Joelle Court), a future street, and 5 metre wide public utility easements. / *À l'heure actuelle, le terrain proposé aux fins de lotissement fait partie de la zone résidentielle rurale, de la zone de développement des ressources et de la zone d'élévation du niveau de la mer. Le demandeur prévoit créer un lotissement résidentiel unifamilial rural.*

The proposed subdivision will be serviced with individual private wells and on-site septic systems. Soil tests have not yet been completed at this time. / *Le lotissement proposé sera desservi par des puits privés individuels et des fosses septiques sur les lieux. Des analyses du sol n'ont pas encore été réalisées.*

Because of the number of lots created, an abbreviated Water Assessment was provided and reviewed by DELG comments. / *En raison du nombre de lots créés, on a fourni la version abrégée d'une évaluation de l'eau, et cette évaluation a été examinée par le MEGL aux fins de commentaires.*

WAWA permits will be needed for any development within buffer zones of regulated wetlands. / *Des permis de MCTH seront nécessaires pour tout développement situé au sein des zones tampons des terres humides réglementées.*

Construction within SLR zone needs adaptation regarding potential flooding. / *Les travaux de construction effectués dans la zone d'élévation du niveau de la mer doivent être adaptés en ce qui a trait aux inondations possibles.*

The Department of Transportation and Infrastructure has recommended approval of the plan, subject to conditions contained in a letter Paul Lightfoot to Jeff Boudreau. Letter dated May 7th, 2018, and hereto

attached. / *Le ministère des Transports et de l'Infrastructure a recommandé l'approbation du plan, sous réserve des conditions figurant dans une lettre rédigée par Paul Lightfoot à l'intention de Jeff Boudreau. La lettre date du 7 mai 2018, et elle est ci-jointe.*

The variance required for the length of Joelle Court is from the required 180m to 247m. Though this seems like a large variance, the DTI subdivision guideline allows for a cul-de-sac to extend up to 365m. Staff is of the opinion that the variance is minor, reasonable, and in general accord with provincial regulation / *Voici la dérogation requise en ce qui a trait à la longueur de la cour Joelle : elle doit passer de la longueur maximale de 180 mètres à une longueur de 247 mètres. Bien que cette dérogation semble importante, les lignes directrices en matière de lotissement du MTI permettent la longueur d'un cul-de-sac d'atteindre 365 mètres. Selon le personnel, la dérogation est mineure, raisonnable et généralement conforme au règlement provincial.*

### **Public Notice / Avis public**

Public notice sent to all landowners within 60 metres of subject property. / *Un avis a été envoyé aux propriétaires des lots dans un rayon de 60 mètres autour du lot concerné.*

### **Legal Authority / Autorité légale**

#### **Minimum standards for the construction of subdivision roads and streets / Normes minimales en matière de construction des routes et des rues des lotissements**

##### **4.3.4 Cul de Sacs: / Cul de sacs :**

The maximum length of a cul-de-sac shall not exceed the fire-fighting capability of the fire department having jurisdiction (National fire protection Code No. 5.2.17.2). Another factor is due to the fire department's, or other emergency service providers' ability to quickly exit the cul-de-sac in response to the next emergency. Figure A1 (see Appendix A, page 43) illustrates a cul-de-sac having a maximum length of 265 meters for a public street to be created in New-Brunswick. / *La longueur maximale d'un cul-de-sac ne doit pas dépasser les moyens de lutte contre l'incendie du service d'incendie qui constitue l'autorité compétente (code no 5.2.17.2 de la National Fire Protection Association). Un autre facteur est lié à la capacité du service d'incendie ou de tous autres fournisseurs de services d'urgences à quitter rapidement le cul-de-sac pour se rendre à la prochaine urgence. La figure A1 (voir l'annexe A, page 43) démontre un cul-de-sac d'une longueur maximale de 265 mètres pour la création d'une rue publique au Nouveau Brunswick.*

### **Community Planning Act C19 / Loi sur l'urbanisme C19**

**77(2)** A subdivision plan that involves the laying out of public or future streets, the setting aside of land for public purposes, a variance or, in the opinion of the development officer, a utility or other easement, shall not be approved under paragraph (1)(k) unless / *Le plan de lotissement qui entraîne le tracé de rues publiques ou futures, la mise de côté de terrains d'utilité publique, une dérogation ou, de l'avis de l'agent d'aménagement, comprend une servitude, notamment de service public, ne peut être approuvé conformément à l'alinéa (1)k) que si :*

**(a)** in the case of the laying out of streets or the setting aside of land for public purposes, it has been assented to under section 87 or 88, / *s'agissant du tracé de rues ou de la mise de côté de terrains d'utilité publique, il a reçu l'assentiment visé aux articles 87 ou 88;*

**(b)** in the case of a variance, the variance is permitted by the advisory committee or regional service commission in writing, and / *s'agissant d'une dérogation, le comité consultatif ou la commission de services régionaux l'a autorisée par écrit;*

### **Approval of variances / Approbation des dérogations**

**78(1)** An advisory committee or regional service commission may / *Tout comité consultatif ou toute commission de services régionaux peut :*

**(a)** subject to the terms and conditions it considers fit, permit a reasonable variance from the requirements of a subdivision by-law, if it is of the opinion that the variance is desirable for the development of land and is in keeping with the general intent of the by-law and any plan or scheme

under this Act affecting the land, / *ou bien, sous réserve des modalités et des conditions qu'il juge indiquées, autoriser toute dérogation raisonnable aux exigences de l'arrêté de lotissement, qui, à son avis, est souhaitable pour l'aménagement d'un terrain et compatible avec l'objectif général de l'arrêté comme de tout plan, toute déclaration ou tout projet prévus par la présente loi touchant le terrain;*

(b) require that a subdivision plan include any terms and conditions attached to the variance, or / *ou bien exiger que le plan de lotissement comporte l'une quelconque des modalités et des conditions auxquelles est subordonnée la dérogation;*

(c) withdraw any or all of the terms and conditions attached to the variance under paragraph (b), by resolution, effective on the filing of an approved amending subdivision plan in the land registration office. / *ou bien lever tout ou partie des modalités et des conditions auxquelles est subordonnée la dérogation conformément à l'alinéa b) par voie de résolution, la levée ne prenant effet qu'au moment du dépôt, au bureau d'enregistrement des biens-fonds, d'un plan modificateur de lotissement approuvé.*

**88(4)** An assent under this section shall not be given until / *L'assentiment que prévoit le présent article ne peut être donné tant que n'ont pas été remplies les conditions suivantes :*

(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, and / *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*

(b) paragraph 75(1)(i) has been complied with. / *l'exigence prescrite à l'alinéa 75(1)i) a été respectée.*

### **Recommendation / Recommandation**

Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee **approve** the variance to extend the length of a cul-de-sac from 180m to 247m. / *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 247m*

The Southeast Planning Review and Adjustment Committee **recommend** 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 Joelle Court / *consente à l'emplacement de la court Joelle*

### **Subject to the following conditions: / Sujet aux conditions suivant**

1. a satisfactory soil assessment report to be submitted to the development officer prior to final plan endorsement. / *Un rapport d'évaluation des sols sera envoyé à l'agent de développement avant l'approbation du plan final*

2. The development officer shall not approve the final subdivision plan until all conditions as outlined by the Provincial Department of Transportation and Infrastructure dated May 7th, 2018 have been satisfied. / *L'agent de développement n'approuvera pas le plan de lotissement final jusqu'à ce que toutes les conditions énoncées dans la lettre du ministère des Transports et de l'Infrastructure de la province envoyée en date du 7 mai 2018 ont été remplies.*

**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.