

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

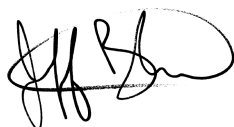
Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : recommendation to council for a new public street

File number / Numéro du fichier 20-2734

From / De :

Reviewed by / Révisé par :




Jeff Boudreau
Development Officer / Agent d'aménagement

Joshua Adams
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

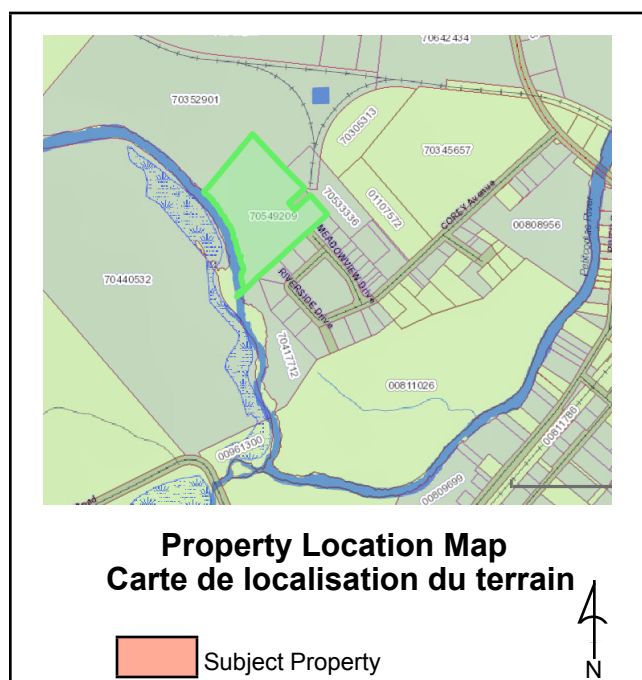
Applicant / Requéant :

Dale Keith Construction

Landowner / Propriétaire :

Proposal / Demande :

Recommendation to council for the location of a new public street / *recommandation aux conseil pour l'emplacement d'une nouvelle rue publique*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70549209, 70440524, 70549225

Lot Size / Grandeur du lot: 4ha

Location / Endroit :

Peticodiac

Current Use / Usage présent :

vacant

Zoning / Zonage :

RA

Future Land Use / Usage futur :

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Residential / public lands

Municipal Servicing / Services municipaux:

private well and public sewer

Access-Egress / Accès/Sortie : Meadowview Drive

Policies / Politiques

2.1 Residential / Résidentiel

Policy 1 It is policy to encourage residential development within the capacity of existing or planned municipal infrastructure. / **Principes 1** Il est établi comme politique à encourager le développement résidentiel dans les limites de l'infrastructure municipale existante ou prévue.

Policy 3 It is policy to maintain and enhance the existing residential character and direct future residential development by establishing a Residential (R) Zone as shown on the attached Schedule "A" / **Principes 3** Il est établi comme politique d'entretenir et d'améliorer le caractère résidentiel existant et d'orienter le développement résidentiel futur en établissant une zone résidentielle (R), tel qu'indiqué dans l'annexe A.

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

By-Law 46 (Subdivision by-law)

6.1 In a subdivision, unless otherwise stipulated by Council, all streets shall be designed and constructed in accordance with the current standards of the New Brunswick Department of Transportation that are contained in the document entitled "a guide to the minimum standards for the construction of subdivision roads and streets" attached to this by-law as appendix "A" / *À moins d'indication contraire de la part du Conseil, toutes les rues d'un lotissement doivent être conçues et construites conformément aux normes actuelles du ministère des Transports du Nouveau-Brunswick, qu'on retrouve dans le guide intitulé Normes minimales pour la construction des chemins et de rues de lotissement joint au présent règlement en tant qu'annexe A.*

6.2 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 doit*

- (a)** the topography of the land proposed for subdivision; / *la topographie du terrain proposé pour le lotissement;*
- (b)** the creation of lots suitable for the intended use thereof; / *la création de lots adaptés à l'usage auquel ils sont destinés;*
- (c)** having street intersections and interceptions as nearly as possible being at right angles; / *s'assurer que les intersections de rues sont perpendiculaires dans la mesure du possible,*
- (d)** convenient access to the proposed subdivision and to lots within it; and the convenient further subdividing of the land or adjoining land; / *l'accès pratique au lotissement proposé et aux lots qui s'y trouvent; et la subdivision ultérieure pratique du terrain ou des terrains adjacents;*

6.3 All streets in a subdivision shall be designed so that: / *Toutes les rues d'un lotissement doivent être conçues de manière à ce que :*

- (a)** the street system is to be integrated with the existing street network such that there are at least two access points to each street; / *le système de rues doit être intégré au réseau de rues existant de manière à ce qu'il y ait au moins deux points d'accès à chaque rue;*
- (b)** permanent dead-end streets (Cul-de-sac) may be considered by the commission if the topography or dimension of the land provide for no other option of design; / *des rues sans issue permanentes (culs-de-sac) peuvent être envisagées par la Commission si la topographie ou les dimensions du terrain ne permettent pas d'autres possibilités de conception;*
- (c)** Unless otherwise approved by the Commission, all residential streets shall have a minimum street right of way width of 20 meters (66'); / *Sauf approbation contraire de la Commission, toutes les rues résidentielles doivent avoir une largeur minimale de 20 mètres (66 pieds) d'emprise;*
- (d)** The minimum requirements for a temporary or permanent turn-around unless otherwise stipulated by Council, shall conform to the requirements of 4.3.2.3. of the document entitled "A Guide to the Minimum Standards for the Construction of Subdivision Roads and Streets" as attached to this by-law as appendix "A"; / *À moins d'indication contraire de la part du Conseil, les exigences minimales pour une aire circulaire temporaire ou permanente doivent être conformes aux exigences de la section 4.3.2.3. du guide intitulé*

Normes minimales pour la construction de routes et de rues de lotissement joint au présent règlement en tant qu'annexe A;

(e) The maximum street gradient in a subdivision shall not exceed eight (8%) percent. / *Les déclivités de rue dans un lotissement proposé ne doivent pas dépasser 8 %.*

8.1 subject to this section, as a condition a approval of a subdivision plan, land in the amount of eight percent (8%) of the area of the proposed subdivision exclusive of streets intended to be publicly owned, at such location as may be recommended by the Commission and assented to by Council is to be set aside as land for public purposes and so indicated on the plan. / *Sous réserve du présent article, l'approbation d'un plan de lotissement est subordonnée au respect à la condition que des terrains représentant 8 % de la superficie du lotissement proposé, à l'exclusion des rues destinées à être utilisées à des fins publiques, soient mis de côté à l'endroit recommandé par la Commission et approuvé par le Conseil, comme terrains d'utilité publique et indiqué sur le plan.*

9. Subdivision Agreement / Accord de subdivision

In a class #2 subdivision where streets are required to be provided, pursuant to section 7(1) of this by-law, the person proposing to subdivide land shall provide within that subdivision such facilities as streets, walkways, electric power, street lights, water and sewer lines, culverts, drainage ditches and such person shall enter into an agreement with the Municipality that is binding upon his/ her heirs, successors and assigns to construct and pay the cost of such facilities required within the subdivision. / *Dans un lotissement de catégorie 2 où des rues doivent être aménagées, conformément au paragraphe 7(1) du présent règlement, la personne qui propose de subdiviser un terrain doit prévoir dans ce lotissement des installations telles que des rues, des allées, de l'électricité, des lampadaires, des conduites d'eau et d'égout, des ponceaux et des fossés de drainage, et cette personne doit conclure avec la municipalité un accord qui lie ses héritiers, ses successeurs et ses ayants droit en vue de la construction et du paiement de ces installations nécessaires dans le lotissement.*

10.1 The Development Officer shall not approve a Tentative Subdivision Plan for a class #2 subdivision until the following steps have been completed: / *L'agent d'aménagement peut approuver un projet de lotissement dans le cas d'un lotissement de classe 2 uniquement lorsque :*

(a) the Commission has reviewed the Tentative Subdivision Plan and forwarded their recommendations to the Village Council; / *la Commission a examiné le projet de lotissement en question et transmis ses recommandations au conseil de village;*

(b) Village Council has assented to the Tentative Subdivision Plan. / *le Conseil municipal a également approuvé le projet de lotissement.*

10.2 The Development Officer shall not approve a Subdivision Plan for a class #2 subdivision until the following conditions have been met: / *L'agent d'aménagement peut approuver un projet de lotissement dans le cas d'un lotissement de classe 2 uniquement lorsque les conditions suivantes sont remplies :*

(a) the Village or their designate has approved, the plans and profiles for the installation of all new services including storm water drainage patterns, and a lot grading elevation plan; / *le village ou son représentant a approuvé les plans et profils pour l'installation de tous les nouveaux services, y compris les schémas d'évacuation des eaux pluviales, et un plan d'élévation du terrain;*

(b) the Department of the Environment has approved the plans and profiles for the installation of the sewer services and any required watercourse alterations; / *le ministère de l'Environnement a approuvé les plans et profils pour l'installation des services d'égouts et toute modification nécessaire des cours d'eau;*

(c) the "Owner" has entered into a Subdivision Agreement with the Council that is binding on the heirs, successors and assigns to pay the cost of new services required to service the proposed subdivision. / *le « propriétaire » a conclu avec le Conseil un accord de subdivision qui lie ses héritiers, ses successeurs et ses ayants droit en ce qui concerne le paiement du coût des nouveaux services nécessaires pour desservir le lotissement proposé.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Municipal staff was consulted and had no issues with the proposed subdivision / *Le personnel municipal a été consulté et ne voit aucun problème en ce qui concerne le projet de lotissement.*

Discussion

In December of 2020 an application was received to extend Meadowview Drive in Peticodiac. As seen above, section 6.2 of the subdivision by-law requires that the Commission shall give consideration to five points; / *En décembre 2020, une demande a été présentée en vue du prolongement de Meadowview Drive à Peticodiac. Comme nous l'avons vu plus haut, l'article 6.2 du règlement de lotissement prévoit que la Commission doit tenir compte de cinq facteurs, soit :*

- the topography of the land is along the north river and, excluding the 30m buffer, each lot still has over 3000m² where the minimum lot size is 675m² / *la topographie du terrain le long de la rivière nord et, à l'exclusion de la zone tampon de 30 mètres, chaque lot a encore une superficie de plus de 3 000 m², la taille minimale étant de 675 m²;*
- the lots can certainly be used for their intended purpose which is residential. / *les terrains peuvent certainement être utilisés pour leur usage prévu, qui est résidentiel;*
- this is an extension to an existing street there are no intersection issues. / *il s'agit du prolongement d'une rue existante; il n'y a pas de problèmes d'intersection;*
- convenient access to the lots within is not a problem as this is a new street designed specifically to accommodate them. / *l'accès pratique aux terrains situés à l'intérieur ne pose pas de problème, car il s'agit d'une nouvelle rue conçue spécialement pour les accueillir;*
- the adjoining lands are slightly affected by the cul-de-sac layout because one parcel is land for public purpose (municipal rink) and the other is a potential secondary access from king street through the former mill property (PID 70352901). / *les terrains adjacents sont légèrement affectés par le tracé du cul-de-sac puisque une parcelle est un terrain d'utilité publique (patinoire municipale) et l'autre est un accès secondaire potentiel depuis King Street à travers la propriété de l'ancien moulin (NID 70352901).*

The final point is a concern, as the tentative subdivision plan provides no public access to the north, other than an existing future street that is being vested back to the developer and converted into residential building lots. The vesting of land for public purpose was addressed in 2011 when PID 70549209 (the lot being subdivided here) was created so there is no requirement for any additional land as a condition of approval. Though it would be beneficial to have a public access to the parklands, because of the current layout that requires residents to access the park from Corey ave., there is no regulatory requirement to provide one. / *Le dernier point est préoccupant étant donné que le projet de lotissement ne prévoit aucun accès public au nord, sauf pour ce qui est d'une future rue existante qui est rétrocédée au promoteur et convertie en lots de construction résidentielle. La question de l'acquisition de terrains à des fins publiques a été abordée en 2011 lors de la création du NID 70549209 (le lot étant subdivisé ici), de sorte qu'il n'est pas nécessaire de disposer de terrains supplémentaires comme condition d'approbation. Il serait bénéfique d'avoir un accès public aux parcs, en raison de la disposition actuelle qui oblige les résidents à accéder au parc depuis l'avenue Corey, mais il n'y a pas d'exigence réglementaire à cet effet.*

As for the connectivity through this property, the adjacent land has abundant road frontage that property is zoned industrial and a connection to a residential neighborhood is less desirable from the residents perspective. The rural plan enforces this by a policy “to ensure the continued orderly development of industrial operations in a way that reduces conflict with residential areas.” / *En ce qui concerne la connectivité à travers cette propriété, le terrain adjacent a une façade routière abondante; cette propriété est zonée industrielle et une connexion à un quartier résidentiel est moins souhaitable du point de vue du résident. Le plan rural met en œuvre une politique « visant à assurer la poursuite du développement ordonné des opérations industrielles de manière à réduire les conflits avec les zones résidentielles ».*

As for the more technical elements of the proposed street, the subdivision by-law makes reference to the Dept. of Transportation Guidelines for street construction. This Guideline was revised in 2016 however the by-law references specifically to the guide “attached to this by-law as appendix “A”” which is the previous version of the guidelines. This is important to note because the 2016 guideline has introduced significant changes to the street requirements. The tentative subdivision meets all requirements of requirements of the subdivision by-law. / *En ce qui concerne les éléments plus techniques de la rue proposée, le règlement de lotissement fait référence aux directives du ministère des Transports pour la construction des rues. Cette*

directive a été révisée en 2016, mais le règlement fait spécifiquement référence au guide joint au présent règlement en tant qu'annexe A, qui constitue la version précédente des directives. Il est important de le souligner puisque la directive de 2016 a introduit des changements importants en ce qui concerne les exigences routières. Le projet de lotissement respecte toutes les exigences du règlement de lotissement.

Finally the number of lots is under the minimum required for a review for a water supply source assessment. It should also be noted that the land is currently zone RA which only allows up to two unit dwellings, thereby minimizing the impact on the aquifer. / *Enfin, le nombre de lots est inférieur au minimum requis pour un examen en vue d'une évaluation des sources d'approvisionnement en eau. Il convient également de noter que le terrain est actuellement en zone rurale et que, de ce fait, un maximum de deux unités d'habitation seulement est permis, ce qui minimise l'impact sur l'aquifère.*

Public Notice / Avis public

No notice is required for this type of application / *Aucun avis n'est requis pour ce type de demande.*

Legal Authority / Autorité légale

88(1) of the Community Planning Act / de la loi sur l'urbanisme

If a subdivision plan of land in a municipality provides for the laying out of public or future streets or the setting aside of land for public purposes, approval of the plan by the development officer shall not be given until the plan has been assented to by council. / *si le plan de lotissement d'un terrain situé dans une municipalité prévoit le tracé de rues publiques ou futures ou la mise de cote de terrains a des fins d'utilité publique, son approbation émanant de l'agent d'aménagement ne peut être accordée tant que le plan n'a pas reçu l'assentiment du conseil.*

88(4)

(a) subject ot subsection (8), the advisory committee or regional service commission has recommended the location of the streets referred to 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 (b) paragraph 75(1)(i) has been complied with. / *L'assentiment qu prévoit le présent article ne peut être donne tant que n'ont pas été remplies les conditions suivantes / An assent under this section shall not be given until*

a) 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 par un vote de la majorité des membres du conseil; /

Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends that the southeast planning review and adjustment committee recommend that Peticodiac Village Council accept the location of the Meadowview Drive extension as shown on the Butternut Ridge Construction Ltd. subdivison plan dated December 10, 2020, subject to the following conditions; / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision et d'ajustement de l'aménagement du Sud-Est recommande au Conseil du village de Peticodiac d'accepter l'emplacement du prolongement de la promenade Meadowview tel qu'indiqué sur le plan de lotissement de Butternut Ridge Construction Ltd. daté du 10 décembre 2020, sous réserve des conditions suivantes :*

a) The village of their designate shall approve the plans and profiles for the installation of all new services

including storm water drainage patterns, and lot grading plan. / *Le village désigné doit approuver les plans et les profils pour l'installation de tous les nouveaux services, y compris les schémas d'évacuation des eaux pluviales et le plan de nivellement des terrains.*

b) The Dept. of Environment shall approve the plans and profiles for the installation of the sewer services. / *Le ministère de l'Environnement approuve les plans et profils pour l'installation des services d'égouts.*

c) The owner has entered into a Subdivision Agreement with Council that is binding on the heirs, successors and assigns to pay the cost of new services required to service the proposed subdivision. / *Le propriétaire a conclu avec le Conseil un accord de lotissement qui lie ses héritiers, ses successeurs et ses ayants droit en ce qui concerne le paiement des nouveaux services nécessaires pour desservir le lotissement proposé.*

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.*

