

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

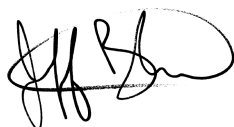
**Staff Report / Rapport du personnel**

**Subject / Objet :** recommendation to council / *recommandation aux conseil*

**File number / Numéro du fichier** 21-2470

**From / De :**

**Reviewed by / Révisé par :**




Jeff Boudreau  
Development Officer / Agent d'aménagement

Phil Robichaud  
Planner / Urbaniste

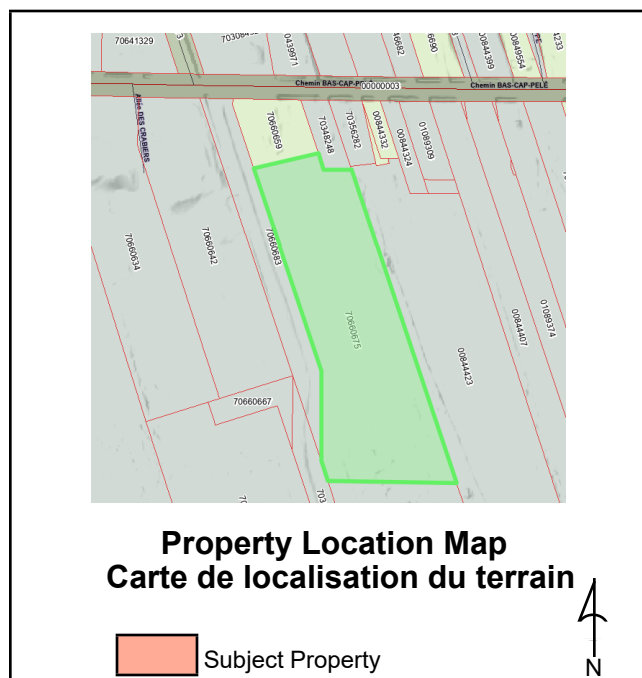
**General Information / Information générale**

**Applicant / Requéant :**

**Landowner / Propriétaire :**

**Proposal / Demande :**

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



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 70660675

**Lot Size / Grandeur du lot:** 2.28 Hectares

**Location / Endroit :**

South of Route 950 and East of Allée Des Crabiers Lane

**Current Use / Usage présent :**

Land (Vacant)

**Zoning / Zonage :**

R and DR

**Future Land Use / Usage futur :**

Residential

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

Residential and Rural Residential

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

Public sewer, private wells / *egouts municipal, eau privé*

**Access-Egress / Accès/Sortie :** Rt 950

## **Policies / Politiques**

### **3.1 Les principes liés aux usages résidentiels / Residential policy**

**3.1(1)** Le Conseil a pour principe d'encourager le développement résidentiel à proximité du centre-ville afin d'encourager une mixité des usages et ainsi encourager une vie de quartier à l'échelle humaine. / *Council wants to encourage residential development near the down town core to encourage mixed uses and neighbourhood built to human scale.*

**3.1(2)** Le Conseil a pour principe de promouvoir la densité résidentielle dans les endroits qui sont desservis par le système des égouts sanitaire. / *Council wishes to promote density in areas already serviced by public sewer*

**3.1(3)** Le Conseil a pour principe de favoriser diverses catégories de logement afin de répondre aux besoins des résidents et permettre aux membres de la communauté de rester à Cap-Pelé tout au long de leur vie. / *Council favours diverse densities to meet the needs of residents and allow them to age in place.*

### **3.2 Les propositions liées aux usages résidentiels / proposals related to residential uses**

**3.2(2)** Il est proposé d'établir un mécanisme incitant les promoteurs à développer à proximité du centre-ville. / *It is proposed to create incentives for development in the down town.*

**3.2(5)** Il est proposé d'encourager la construction de logements abordables près des artères où l'on retrouve une mixité des usages. / *It is proposed that affordable housing be encouraged near major roads and mixed uses*

### **8.1 Les principes liés à la préservation de l'environnement physique / environmental protection policy**

**8.1(1)** Le Conseil a pour principe de désigner comme étant des zones environnementales les endroits écosensibles, y compris, sans toutefois s'y limiter, les terres humides et les cours d'eau. / *Council intends to identify sensitive environmental areas such as wetlands and watercourses*

### **9.1 Les principes liés à la protection des sources d'approvisionnement en eau / Policy for the protection of water sources**

**9.1(1)** Le Conseil a pour principe de protéger les sources d'approvisionnement en eau potable. / *council intends to protect potential sources of potable water*

### **14.1 Les principes liés aux infrastructures municipales / Policy for municipal infrastructure**

**14.1(2)** Le Conseil a pour principe de promouvoir le développement dans les endroits desservis par le système des égouts sanitaires afin de rentabiliser les investissements servant aux infrastructures municipales. / *Council intends to promote development in areas that are serviced by municipal sewer to contribute to the cost of maintaining this infrastructure.*

### **14.2 Les propositions liées aux infrastructures municipales / proposals related to municipal infrastructure**

**14.2(1)** Il est proposé de travailler en partenariat avec les promoteurs et les ingénieurs afin d'assurer des normes adéquates pour chacune des rues. / *It is proposed to work with developers and engineers to ensure adequate standards for each street.*

**14.2(4)** Il est proposé que les promoteurs proposant des lotissements pourvus de longues rues ou à proximité des parcs, de la rivière, de la côte ou des secteurs institutionnels ou commerciaux soient tenus de réserver des allées pour piétons entre les lots, selon les dispositions de l'arrêté de lotissement. / *It is proposed the developers deve*

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

### **Arrêté de lotissement du Village de Cap-Pelé / Cap Pele subdivision by-law**

**5(1)** Sauf approbation du conseil, dans tout projet de lotissement : / *unless approved by council:*

a) chaque rue nouvelle doit rencontrer les exigences du Guide des normes minimales pour la construction de chemins et de rues de lotissement du Ministère des Transports; / *each new street shall be constructed to DTI specification*

**5(4)** Avant de statuer sur une recommandation relative à l'emplacement des rues d'un lotissement proposé, la commission doit: / *Before making a recomendation related to the location of streets, the commission shall:*

a) tenir compte de la topographie du terrain, / *consider the topography of the land*

b) veiller à la création de lots qui puissent servir à la destination qui leur est attribuée, / *ensure that the lots can be used for their intended purpose*

c) s'assurer que les intersections de rues sont perpendiculaires dans la mesure du possible, / *ensure that intersections are as close as possible to right angles*

d) prendre les mesures nécessaires pour assurer un accès aisé au lotissement proposé et aux lots qu'il comporte, et / *ensure easy access to the lots within*

e) prendre les mesures nécessaires pour rendre aisé le lotissement ultérieur du terrain visé ou des terrains attenants ainsi que l'accès aux lots qu'il comporte. / *ensure the lots do not compromise the development of the land or adjoining parcels*

**6(1)** Chaque lot, îlot ou autre parcelle de terrain d'un projet de lotissement doit donner sur une rue publique ou un accès privé existant. / *Every lot shall abut a public street or existing private access*

**6(2)** Les dimensions des lots sont fixées par l'arrêté de zonage. / *lot dimensions are established in the zoning by-law*

**6(3)** Sous réserve du paragraphe (4), un îlot ne peut avoir une longueur de plus de trois cents mètres ou de moins de cent vingt mètres et doit avoir une profondeur minimale égale ou supérieure à la profondeur minimale de deux lots tel que prescrit par l'arrêté de zonage. / *subject to paragraph (4) a block shall not extend more than 300m or less than 120m with a depth of a minimum of two lots.*

**7(1)** Nul terrain d'utilité publique ou montant d'argent en lieu tel que prévu par la Loi sur l'urbanisme n'est nécessaire à titre de condition d'approbation d'un plan de lotissement. / *no land for public purpose or cash in lieu thereof is required as a condition of approval.*

**8(1)** Lorsqu'une personne propose le lotissement d'un terrain de manière à ce que l'aménagement d'une rue devienne nécessaire; ou situé dans un endroit où, conformément à l'arrêté de zonage, l'aménagement d'un réseau public d'eau (pas de service d'eau) ou d'égout sanitaire, ou les deux deviennent obligatoires, l'agent d'aménagement n'approuvera pas le plan de lotissement à moins que le conseil estime que : / *When a subdivision requires new public streets or is in a location that requires public sewer the development officer shall not approve the plan until council is of the opinion that:*

a) il sera possible, dans un avenir rapproché, d'établir dans le lotissement proposé les rues, les ponceaux, les fossés de drainage, les fils d'approvisionnement en électricité, l'éclairage, les canalisations d'eau et d'égout, les zones récréatives ou autres équipements que prescrits l'arrêté pour cette catégorie de lotissement ou que le particulier proposant ce lotissement a pris des arrangements satisfaisants pour doter le lotissement de ces équipements, et / *It will be possible in the near future to establish the streets, culverts, drainage ditches, electrical power, lighting, water and sewer, recreational facilities, according to the by-law or satisfactory arrangements have been made to construct these.*

b) le particulier proposant le lotissement a pris des arrangements satisfaisant pour : / *the developer shall make arrangements to*

i. conclure avec le Conseil un accord obligeant également ses héritiers, ses successeurs et ayant droit à se conformer aux normes de lotissement, / *an agreement with council requiring his heirs and assigns to conform to the subdivision requirements*

ii. remettre à la municipalité un somme suffisante pour couvrir le coût des équipements et des travaux que l'arrêté lui prescrit de payer, ou / *provide to the municipality a amount to cover the cost of equipment and materials required by the by-law*

iii. remettre à la municipalité une lettre de crédit ou une garantie d'exécution acceptable par le Conseil, d'un montant suffisant pour couvrir le coût visé à l'alinéa b). / *provide to the municipality a letter of credit or guarantee to cover work required in the by-law*

**9(1)** Toute personne proposant de lotir un terrain doit installer dans ce lotissement : / *every person looking to subdivide land shall provide in that subdivision*

a) les rues recouvertes d'asphalte ou de pierres concassés bitumées, / *streets including asphalt or chip seal*

b) les ponceaux et les fossés de drainage, / *Culverts and drainage ditches*

c) les fils d'approvisionnement en électricité, / *electrical lines*

d) l'éclairage, / *lighting*

e) le système d'égout sanitaire et/ou les égouts pluviaux, dans les secteurs desservis par un réseau public d'égout sanitaire et/ou d'égout pluviaux. / *storm and sanitary systems where required*

**9(2)** Les travaux indiqués au paragraphe (1) doivent être effectués conformément à/au : / *The work noted in paragraph 1 shall be completed in accordance with*

a) la plus récente version du guide, / *The most recent version of*

b) « Devis généraux », « Politique des points d'accès » et « Méthodes de protection de l'environnement » du Ministère des Transports du Nouveau-Brunswick, / *general specification, access permits, environmental protection methods from the Department of Transportation*

c) « Guide des normes canadiennes de conception géométrique des routes » publié par l'Association des transports du Canada, / *Canadian guide for geometric street design issued by the association of transportation engineers of Canada*

d) guide intitulé « Recommended Standards for Water & Sewer Projects » publié par l'Association des ingénieurs du Nouveau-Brunswick, et / *Recommended Standards for Water & Sewer Projects published by the New Brunswick association of Engineers*

e) les travaux devront être certifiés comme étant conformes aux normes ci-haut mentionnées par un ingénieur du Nouveau-Brunswick, à la solde de la personne proposant le lotissement. / *The work shall be certified by an engineer as conforming to the above guidelines*

f) L'agent d'aménagement peut demander, à sa discrétion, au promoteur d'un lotissement, qu'il lui procure un certificat d'un arpenteur géomètre ou d'un ingénieur civil compétent du Nouveau-Brunswick à l'effet que les entrées privées aux lots, aux accès ainsi qu'aux rues proposés, ont des normes de visibilité sécuritaires, conforme aux normes indiqués dans la figure 4.7A du Guide des normes minimales pour la construction de chemins et de rues de lotissement du Ministère des Transports du Nouveau Brunswick. / *The development officer may request a certificat from an engineer or land surveyor indicating that the site lines are safe and conform to DTI requirements*

g) Toutes autres normes techniques acceptées par le Conseil. / *Any other requirement from council*

**10(2)** L'agent d'aménagement ne peut approuver un plan de lotissement si lui-même et la commission estiment que : / *The development officer shall not approve a plan if he/she and the commission are of the opinion that:*

a) le terrain ne convient raisonnablement pas ou ne peut convenir, pour des raisons économiques, à l'affectation prévue ou qu'il faut raisonnablement s'attendre à ce qu'il ne reçoive pas cette affectation dans un délai raisonnable après l'approbation du plan, ou / *The land can not be developed or for economic reasons nor can be expected to be developed in a reasonable time after approval*

b) le mode de lotissement proposé compromet la possibilité d'un lotissement ultérieur du terrain ou le lotissement convenable d'un terrain attenant. / *The subdivision will prejudice the further subdividing of the land or adjoining land*

**10(1)** L'agent d'aménagement peut, sous réserve du paragraphe (2), approuver un plan de lotissement. / *A development officer may subject to paragraph 2 approve a subdivision plan.*

**10(9)** Après : / *After*

a) la construction des rues et/ou accès privés aménageables, / *the construction of streets or developable of private roads*

b) l'acquittement des modalités et des frais, / *all fees have been paid*

c) l'échange d'information avec le propriétaire à l'égard des terrains potentiellement inondables dans le secteur où l'aménagement est prévu et qu'il signe une formule d'attestation, / *the exchange of information with the property owner with regards to potential flooding*

d) l'assentiment et l'approbation de l'agent d'aménagement, du Conseil ainsi que de tous Ministères ou agences pertinentes, / *The assent and approval of the development officer, council, as well as all government agencies*

## **Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes**

Le personnel de la Commission a consulté un hydrogéologue et le DG Municipal. / *Staff consulted with a hydrogeologist, and the town manager*

## **Discussion**

On November 2, an application was received to create a new public road "rue des crabiers". The proposed street is located on an existing access that leads to a fish processing plant. The applicant and village staff indicate that the existing access is built to municipal standards, therefore no new road construction would be necessary. A portion of the street will be located in the sea level rise zone however as mentioned the road and sewer lines are existing.

The proposed road has a length of approximately 365m without including the turn around. The Dept. of Transportation guideline permits a cul-de-sac up to 365m.

The plan was also sent to the department of the environment to verify the water quality and quantity based on the proposed number of lots. No comments were received however the water study should not have any

impact on the proposed street.

The last consideration is that the proposed street name “rue des Crabiers” is used as the name of a private lane on the adjacent property. This will require an address change for the existing dwellings. A request for comments to the department of public safety has been submitted but no comments have been received yet, but the street name “des crabiers” is acceptable as it is already in use. /

*Le 2 novembre, une demande a été soumise pour créer une nouvelle rue publique (rue des crabiers).*

*L'emplacement de cette nouvelle rue se trouve sur l'accès existant qui se rend à une usine de transformation de poisson.*

*Le proposant et l'administration indique que l'accès existant est construit aux normes municipales, alors aucune de construction de route sera nécessaire. Le chemin est proposé avec une longueur de 365 m sans compter le tournant au bout. Le guide de construction de chemin du ministère des Transports permet jusqu'à 365 m.*

*Le plan a été soumis au ministère de l'Environnement pour vérifier la capacité d'eau due au nombre de nouveaux terrains proposés. Aucun commentaire n'a été reçu à la date d'écriture de ce rapport, mais ceci ne devrait pas avoir d'impact sur l'emplacement de la rue.*

*La dernière considération est que le nom de rue proposé “rue des crabiers” est présentement utilisé comme nom de rue privé sur le terrain avoisinant “allée des crabiers.” Ceci va exiger un changement d'adress des maisons existantes. Une demande avec le ministère de la Sécurité publique fut envoyée, mais aucun commentaire n'a été reçu à date, mais le nom de rue “des crabiers” est existant.*

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

N/A

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

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

*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. / 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.*

##### **88(4)**

*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; / (a) subject of 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)paragraphe 75(1)(i)has been complied with.*

#### **Recommendation / Recommandation**

*Staff respectfully reccomends that the Southeast Planning Review and Adjustment Committee recommend the village of Cap-Pelé council assent to the location of the street “rue des Crabiers” on Romeo G. Cormier plan attached. / Le personnel recommande respectueusement que le comité de révision de la planification du Sud-Est recommande au conseil du Village de Cap-Pelé d'accepter l'emplacement des rues proposé sur le plan Romeo G. Cormier ci-joint.*

**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.*

