

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, October 18, 2017 / Le mercredi 18 octobre, 2017

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Exemption - Ch. Alleluia Rd.

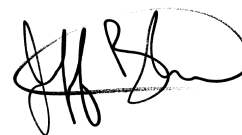
File Number/ Numéro du fichier : 17-1438

From / De :



Kirk Brewer
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau
Development Officer / Agent d'aménagement

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

same

Landowner / Propriétaire :

Diane Arsenault

Proposal /

Exempter la propriété portant le NID 70389424 de l'article 55 de l'arrêté de zonage afin de permettre une maison unifamiliale sur un chemin privé qui n'est pas entretenu par la ville de Shediac.

To exempt the property bearing PID 70389424 from Section 55 of the Zoning By-law in order to permit a single unit dwelling on a private road that is not maintained by the Town of Shediac.

Site Information / Information du site

PID / NID: 70389424

Lot Size / Grandeur du lot: 1,5 acres

Location / Endroit :

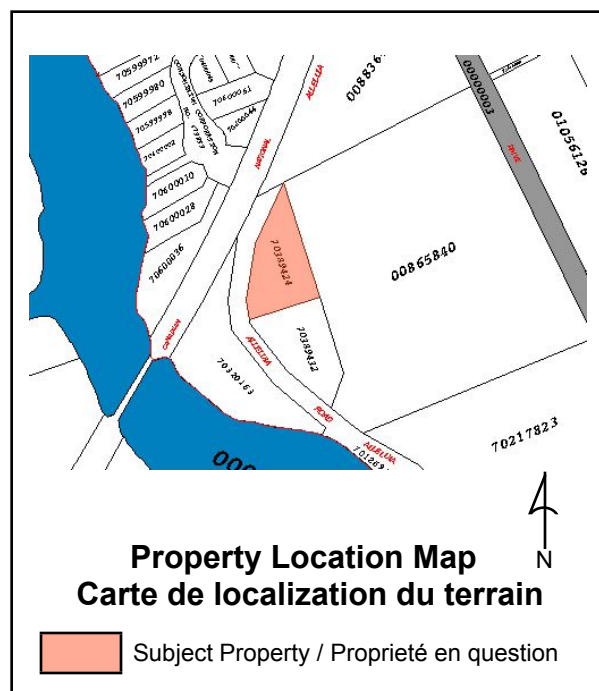
Alleluia Road, Ville de Shediac / Town of Shediac

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

RA



Future Land Use / Usage futur :

Rural

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Rural, vacant, maisons / *Rural, vacant, houses*

Municipal Servicing / Services municipaux:

Aucun / *None*

Access-Egress / Accès-Sortie :

Ch. Alleluia, droit de passage privé / *Alleluia Road, private right-of-way*

Policies / Politiques*Développement durable / Sustainable Development*

1. Le Conseil a pour principe d'incorporer des principes en matière d'aménagement du territoire des courants urbanistiques du Nouvel Urbanisme, Smart Growth et Smart Code. / *Council's policy is to combine land development policies with urban trends such as New Urbanism, Smart Growth and Smart Code;*
2. Le Conseil a pour principe d'encourager les développements compacts qui regroupent une mixité des usages résidentiels, commerciaux et institutionnels. / *Council's policy is to encourage compact developments that group a mix of residential, commercial, and institutional uses;*
3. Le Conseil a pour principe de favoriser des développements qui sont adéquatement desservis par les services municipaux et respectueux de l'environnement. / *Council's policy is to favour developments that are adequately serviced by municipal services and that are environmentally friendly;*

L'habitation / Housing

1. Le Conseil a pour principe de favoriser diverses catégories de logements. / *Council's policy is to promote a wide array of housing categories.*
2. Le Conseil a pour principe de permettre, à l'intérieur de la municipalité, une variété d'habitations pour répondre aux besoins divers de la population, sous réserve de l'article 39 de la Loi. / *Council's policy is to allow, within the municipality, a variety of housing options that meet the needs of a diverse population, subject to Section 39 of the Act.*

Réseaux de transport routier / Transportation Network

1. Le Conseil a pour principe l'amélioration du réseau routier dans son ensemble pour les utilisateurs tels que les piétons, les bicyclettes, et les véhicules à moteur. / *Council's policy is to improve the entire road network for users such as pedestrians, bicycles, and motor vehicles.*

10. Le Conseil a pour principe d'exiger une analyse coûts-avantages du requérant démontrant que le développement proposé a une avantage financier long terme pour la municipalité quand le

développement est à l'extérieur des limites de la croissance urbaine. / *Council's policy is to require a cost benefit analysis, provided by the applicant, demonstrating the proposed development's long term financial benefit to the municipality when developing or rezoning land outside the Urban Growth Boundary.*

Arrondissement Shediac Rurale / Rural Shediac Borough

1. Il est proposé de tenir compte des besoins futurs de la population en matière de logement dans l'établissement des unités de voisinage futurs. / *It is proposed to consider the future needs of the population and of the Municipality when establishing future neighbourhood.*

2. Il est proposé de favoriser une densité accrue dans cet arrondissement afin de rentabiliser les infrastructures et limiter l'étalement urbain. / *It is proposed to promote a higher density through a rezoning in this borough in order to make the infrastructures cost-effective and to limit urban sprawl*

3. Il est proposé de minimiser l'impact des aménagements futurs sur les caractéristiques naturelles. / *It is proposed to minimize the impact of future developments on the borough's natural characteristics.*

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

La zone RA - Rurale permet une maison unifamiliale sujet à l'article 55 de l'arrêté de zonage qui dit: / *The RA - Rural zone permits a single unit dwelling subject to Section 55 of the Zoning by-law, which reads:*

55- Façade sur une rue / Frontage on a street

Aucun permis ne peut être émis pour un nouveau bâtiment principal à moins que le lot destiné à l'aménagement ne borde une rue publique maintenue et construite selon les spécifications municipales. / *No building permit shall be issued for a new main building unless the lot intended for development fronts a publicly owned and maintained street built to municipal specifications.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Le personnel a consulté à l'interne parmi les urbanistes et agents d'aménagement. Plusieurs rencontres et discussions ont eu lieu avec l'administration de la ville, le conseil juridique de la ville, ainsi que le conseil municipal. / *Staff consulted internally among Planners and Development Officers. Several meetings and discussions were had with the Town's administration and legal council, as well as municipal council.*

Discussion

Historique / Background

En 2003, deux lots étaient approuvés par l'ancienne Commission d'aménagement de Beaubassin sur l'accès privé Alléulia dans le secteur d'aménagement non incorporé de Beaubassin-Ouest. Les lots se trouvent à une distance d'environ 450 mètres de la fin de la portion publique et entretenue de la rue Riverside (voir plan de lotissement de Diane Strzechowski (Arsenault), ci-joint). Bien que les lots soient créés aux fins de construction, le plan de lotissement indique que : / *In 2003, two lots were approved by*

the former Beaubassin District Planning Commission on the private access Alleluia Road in the unincorporated Beaubassin West Planning Area. The lots are located approximately 450 metres from the end of the publicly owned and maintained Riverside Drive (see attached subdivision plan for Diane Strzechowski (Arsenault). While these lots were created for building purposes, the subdivision plan notes that:

« Le ministère des Transports ne sera responsable ni de l'entretien ni de l'amélioration de 'l'accès privé' à l'avenir. Tous les services d'entretien et d'amélioration de 'l'accès privé' sont la responsabilité des propriétaires. » /

“The Department of Transportation will not upgrade or maintain this “private access” in the future. All maintenance services and improvements to the “private access” are the responsibility of the property owners.”

Rien n'a été construit sur les lots depuis 2003, mais un des lots était vendu et l'autre est maintenant à vendre. Les deux lots étaient prévus pour la construction résidentielle. La Commission a aussi reçu quelques appels au fil des ans des gens qui souhaitent développer un vieux site de carrière au bout du chemin. / *Nothing has been built on the lots since 2003, but one of the properties was sold and the other is currently up for sale. Both lots were intended for residential construction. The Commission has also received several inquiries over the years from people interested in developing an old quarry site at the end of the road.*

Dans le cadre de l'annexion de 2013, la ville de Shediac a incorporé ce chemin privé dans son territoire. Sous la *Loi sur l'urbanisme*, le conseil a le droit d'interdire la construction dans certains endroits jugés non propices au développement : / *As part of the 2013 annexation, the Town of Shediac incorporated this private road within its boundaries. Under the Community Planning Act, council has the right to prohibit construction in areas deemed unsuitable for development:*

34(3) ...un arrêté de zonage ci-mentionné doit diviser la municipalité en zones, prescrire les fins auxquelles les terrains, bâtiments et constructions dans une zone peuvent être affectés et interdire toute autre affectation des terrains, bâtiments et constructions et peut

d) interdire l'édification d'un bâtiment pour lequel le conseil estime que n'ont pas été prises des mesures satisfaisantes pour le desservir en énergie électrique, en eau, égouts, **voies d'accès** et autres services ou équipements; / *...a zoning by-law mentioned therein shall divide the municipality into zones, prescribe the purposes for which land, buildings and structures in any zone may be used, and prohibit the use of land, buildings and structures for any other purpose, and may*

*d)prohibit the erection of any building in respect of which, in the opinion of the council, satisfactory arrangements have not been made for the supply of electric power, water, sewerage, **street** or other services or facilities;*

Le chemin Allélulia est situé au sud de l'autoroute 15 dans une zone rurale à l'extérieure de la limite de croissance urbaine. Il longe la rivière Scoudouc, qui le rend attrayant pour le développement résidentiel. Cependant, quelques portions du chemin se trouvent dans la zone « Élévation du niveau de la mer », qui est une zone à risque des inondations (voir carte ci-jointe). Il est à déconseiller d'investir dans des infrastructures publiques comme des rues publiques dans des telles zones. Si, dans le futur, la ville décide

d'ouvrir le secteur rural au développement, elle devrait tenir compte des contraintes environnementales en ce qui concerne l'investissement des services publics. Actuellement, d'après le plan municipal, ce secteur n'est pas prévu d'être développé de façon compréhensive à court terme. / *Alleluia Road is situated south of Highway 15 in a rural area outside the limites of Shediac's Urban Growth Boundary. It follows the Scoudouc River, which makes it an attractive location for residential development. However, some portions of the road are located with the "Sea Level Rise" zone, which is at risk for flooding (see attached map). It is inadvisable to invest in public infrastructure such as roads in at-risk areas. If, in the future, the Town decides to open this rural area to development, it should take environmental constraints into consideration when investing in public services. The Municipal Development Plan does currently not foresee the comprehensive development of this area in the short term.*

Lors de la révision de l'arrêté de zonage de 2014, la CSRSE, en consultation avec la Directrice des Opérations municipales, a recommandé au conseil d'incorporer l'intention de cette disposition directement dans l'arrêté de zonage et d'exiger que tout nouveau bâtiment principal doit avoir façade sur une rue publique et maintenue. Cette recommandation était adoptée par le conseil et la disposition était incorporée comme l'article 55 de l'arrêté de zonage, qui dit : / *During the 2014 zoning by-law review, SERSC staff, in consultation with the Director of Municipal Operations, recommended that council incorporate the intention of this provision directly in the zoning by-law and require that all new main buildings must front a publicly owned and maintained road. This recommendation was adopted by council and the provision was incorporated as section 55 of the zoning by-law, which states:*

« Aucun permis ne peut être délivré pour un nouveau bâtiment principal à moins que le lot destiné à l'aménagement ne borde une rue publique maintenue et construite selon les spécifications municipales. » / *"No building permit shall be issued for a new main building unless the lot intended for development fronts a publicly owned and maintained street built to municipal specifications".*

Par conséquent, les deux lots créés en 2003 ne peuvent plus être développés aux fins résidentielles avant que le chemin soit amélioré au standard municipal. Il y a quelques maisons existantes sur le chemin qui ont des droits de non-conformité (« grand-père »), mais comme ces droits s'appliquent seulement à un usage existant et pas le lot en soi, les deux lots en question ne profitent pas de ces droits et doivent respecter les règlements en vigueur. / *As a result, the two lots created in 2003 can not be developed for residential purposes until such time as the road is upgraded to a municipal standard. There are a handful of existing houses on the road that have non-conforming ("grandfathered") rights, but as these rights only apply to an existing use, and not the lot itself, the two lots in question do not benefit from these grandfather rights and must respect the requirements in effect.*

Discussion

Dans le passé, c'était la pratique de l'ancienne Commission d'aménagement de Beaubassin (CAB) d'approuver des lotissements sur des chemins privés, surtout dans le cas des chalets saisonniers dans les zones côtières. Au fil des ans, il est devenu évident qu'il y a plusieurs enjeux associés avec ce type de développement. Il est donc devenu une politique de la CAB en 2007, et par extension la CSRSE, de ne pas recommander la création des nouveaux chemins privés ni des lotissements sur des chemins privés existants nulle part dans le sud-est pour plusieurs raisons. / *In the past, it was the Beaubassin Planning Commissions's (BPC) practice to approve subdivisions on private roads, particularly in the case of seasonal cottage lots in coastal areas. Over the years, it has become clear that there are numerous issues associated with this type of development. It therefore became the policy of the BPC, and by extension the*

SERSC, to recommend against the creation of new private roads and new lots on existing private roads anywhere in the Southeast for numerous reasons.

Autorité sous la Loi sur l'urbanisme / Authority under the Community Planning Act

L'article 42 de la *Loi sur l'urbanisme* dit qu'un arrêté de lotissement peut: / *Section 42 of the Community Planning Act states that a subdivision by-law may:*

c) prévoir que chaque lot, îlot et autre parcelle de terrain dans un lotissement doit donner

(i) sur une rue appartenant à la Couronne ou à la municipalité ou à la communauté rurale, selon le cas, ou
(ii) sur une voie d'accès, autre qu'une rue visée au sous-alinéa (i), que le comité consultatif ou la commission de services régionaux peut reconnaître comme étant utile pour l'aménagement du terrain; /

(c) *provide that every lot, block and other parcel of land in a subdivision shall abut*
(i) *a street owned by the Crown or the municipality or rural community, as the case may be, or*
(ii) *such access other than a street mentioned in subparagraph (i) as may be approved by the advisory committee or regional service commission as being advisable for the development of land;*

La clause b) n'a jamais été conçu pour remplacer la clause a), mais laisse de la discrétion aux Commissions de considérer des exceptions quand le développement proposé n'oblige pas nécessairement une rue publique, par exemple des rues de ressources ou un lot utilisé aux fins d'utilité public. / *Paragraph (b) was never intended to replace clause (a), but rather leave it to the discretion of the Commission to consider exceptions when a proposed development does not necessarily require a public road; for example a resource road or a lot used for public utility purposes.*

Permettre du nouveau développement sur ce chemin privé présente de nombreux enjeux : / *Allowing new development on this private road presents several issues:*

1. Une portion du chemin Alléluia n'est qu'un accès sans limites définies. La première partie est un droit de passage qui passe par-dessus une propriété privée. Si jamais la ville décide de prendre contrôle du chemin, il faudra travailler avec le propriétaire du NID 00883645 afin de sécuriser l'accès, soit en achetant ou expropriant une emprise routière. Le restant du chemin est appartenu par une société à numéro. Au fil des ans des lots étaient créés et ont changé mains, alors il n'est pas clair si chaque propriétaire sur le chemin Alléluia a un droit-de- passage légal pour l'utilisation du chemin. / *A portion of Alleluia Road is not defined on any map. Rather, the first section is a right of way that passes over a private property. If the Town ever decides to take control of the road, it would have to work with the owner of PID 00883645 in order to secure an access, either through purchase or expropriation. The rest of the road is owned by a numbered company. Over the years lots were created and changed ownership, so it is unclear if every property owner on Alleluia Road has a legal right of way to use the road.*

2. Le chemin Alléluia est un chemin de terre qui ne respecte pas les normes municipales. La ville n'a aucune responsabilité pour l'entretien du chemin, alors la ville n'a aucun contrôle par rapport à sa qualité (nids-de-poule, déblaiement, gestion des eaux pluviales, etc.). / *Alleluia Road is a dirt road that does not meet municipal specifications. The Town is not responsible for any road maintenance, so it has no control over the road quality (potholes, snow removal, stormwater management, etc.).*

3. Pendant la fonte de neige et les précipitations, le chemin devient boueux (voir photos ci-jointes) et peut causer des préoccupations par rapport à l'accès pour des citoyens ainsi que des véhicules d'urgence. En plus, le chemin se trouve dans une zone inondable alors quelques propriétés au bout du chemin près de la vieille carrière seront vulnérables si le seul point d'accès est bloqué par une inondation. / *During the spring snowmelt and rainfalls, the road becomes quite muddy (see attached photos) and may cause concerns regarding access for residents and emergency vehicles. Furthermore, part of the road is in a flood risk zone so several properties near the end of the road are vulnerable if ever the only access point is blocked by a flood.*

4. Le service de collecte des déchets n'est pas offert sur le chemin Alleluia. Actuellement, les quelques résidents existants laissent leurs sacs à ordures au bout du chemin où il connecte avec la rue Riverside. Si d'autres propriétés sont aménagées, soit les déchets peuvent accumuler à ce coin, ou la municipalité va devoir offrir le service de collecte sur le chemin Alleluia. / *There is no public garbage collection on Alleluia Road. Currently the existing residents leave their garbage at the end of the road where it connects with Riverside Drive. If more properties are permitted to develop, either trash will accumulate at this corner, or the municipality will need to begin offering garbage collection on Alleluia Road.*

5. Comme on voit dernièrement dans les nouvelles dans plusieurs communautés rurales dans la province, si la population sur un chemin privé sous-standard est permise d'augmenter sans planification, il y a une bonne possibilité que les citoyens futurs demandent des services ainsi que l'amélioration du chemin au coût de la municipalité. Ceci représentera un investissement important qui n'est pas rentable ni durable à long-terme. / *As can be seen in the news lately in numerous rural communities in the province, if the population on a substandard private road is permitted to grow without proper planning, there is a good chance that future residents will demand public services (plowing, lighting, etc.) as well as the upgrading of the road at the municipality's cost. This represents a significant investment that is not cost-effective in the long term.*

Dans la section du plan municipal intitulé *Réseaux de transport routier*, le principe 10 exige une étude coût avantage pour tout développement à l'extérieur de la limite de la croissance urbaine. Ce principe a pour but d'assurer que tout projet imprévu par le plan municipal n'aura pas un effet néfaste à la ville en terme de coût financier, l'étalement urbain, etc., surtout par rapport au réseau de transport et services. Le plan vise à protéger les intérêts des contribuables de la ville en assurant la rentabilité des nouveaux développements. Bien qu'une maison sur un chemin privé puisse augmenter l'assiette fiscale de la ville sans coût aujourd'hui, permettre la croissance résidentielle dans ce secteur peut avoir des répercussions dans le futur. / *In the Municipal Development Plan section titled "Road Transport", policy 10 requires a cost-benefit analysis for all new development outside the limits of the Urban Growth Boundary. This policy aims to ensure that new projects that were not foreseen by the Plan will not have negative consequences for the Town in terms of financial cost, urban sprawl, etc., particularly as it pertains to the transportation network and public services. The Plan aims to protect the interests of taxpayers by ensuring the viability of new developments. While a new house on a private road may increase the Town's tax base without cost today, permitting residential growth in this area may have long term repercussions.*

Bien que la demande comme présentée soit une solution possible qui permettra l'aménagement des propriétés sur le chemin Alleluia au cas par cas, elle ne représente pas un exemple de bonne pratique d'urbanisme. / *While an application as proposed may be a possible solution that would permit*

development on Alleluia Road on a case by case basis, it does not represent an example of good planning principles.

Le but de la planification et du zonage est de traiter toutes les propriétés dans une telle zone également et d'assurer que l'aménagement du territoire ait lieu d'une façon ordonnée. La zone RA – Rurale permet déjà une maison unifamiliale, si la propriété a façade sur une rue publique entretenue. Alors, la demande de Mme Arsenault n'est pas en fait pour une modification de zonage, mais plutôt pour enlever une disposition générale qui s'applique à chaque propriété dans la ville, indépendamment de la zone. / *The goal of planning and zoning is to treat all properties in a given zone equally and to ensure that development occurs in an orderly fashion. The RA - Rural zone already permits a single-unit dwelling, if the property fronts on a public maintained road. Therefore, Mrs. Arsenault's request is not technically for a rezoning, but rather to exempt her property from a requirement that applies to all properties in the Town regardless of the zone.*

Approuver cette demande créera un précédent qui ouvrira la porte à d'autres demandes similaires. Une fois qu'une telle demande est approuvée, il deviendra difficile d'établir un raisonnement pour refuser d'autres dans le futur. La Commission a déjà eu plusieurs requêtes par rapport à d'autres projets résidentiels et commerciaux sur le chemin Alleluia qui n'ont pas été acceptés en raison de l'article 55. Si le comité recommande la demande de Mme Arsenault, il devra établir des paramètres pour traiter des demandes futures. / *Approving this request would create a precedent that would open the door to other similar requests. Once such a request is approved, it will be difficult to establish reasoning to refuse other requests in the future. The Commission has already received inquiries regarding other residential and commercial projects on this road that were not accepted due to Section 55. If the committee chooses to recommend Mrs. Arsenault's request, it should recommend parameters to council to treat similar requests in the future.*

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

Le personnel recommande au comité de révision de la planification de la ville de Shediac de NE PAS RECOMMANDER la demande d'exempter la propriété portant le NID 70389424 de l'article 55 de l'arrêté de zonage afin de permettre une maison unifamiliale sur un chemin privé qui n'est pas entretenu par la ville de Shediac pour les raisons suivantes : / *Staff recommends that the Shediac Planning Review and Adjustment Committee NOT RECOMMEND the request to exempt the property bearing PID 70389424 from Section 55 of the Zoning by-law in order to permit a single-unit dwelling on a private road that is not maintained by the Town of Shediac for the following reasons:*

1. Elle ne suit pas les intentions du plan municipal ni l'arrêté de zonage; / *It does not meet the intentions of the Municipal Development Plan or Zoning by-law;*
2. Le chemin Alleluia est un chemin sous-standard qui n'est pas présentement propice au développement; / *Alleluia Road is a substandard road that is not currently suitable for development;*
3. Exempter une seule propriété d'une disposition générale ne respecte pas le but du zonage, qui vise à établir des normes pour l'ensemble du territoire et pas propriété par propriété; / *Exempting a single property from a general provision does not respect the intention of zoning, which is to establish standards for the entire Town and not property by property;*
4. Accepter la demande créera un précédent qui ouvre la porte à d'autres demandes d'exemption. / *Accepting the request would create a precedent that would open the door to similar requests for exemptions.*

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.