

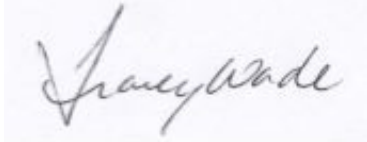
**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /  
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**  
Wednesday, November 25, 2015 / Le mercredi 25 novembre, 2015

**Staff Report / Rapport du personnel**

**Subject / Objet:** Rezoning

**File Number/ Numéro du fichier :** 15-1331

**From / De :**



Tracey Wade  
Planner / Urbaniste

**Reviewed by / De :**



Kirk Brewer  
Planner / Urbaniste

**General Information / Information générale**

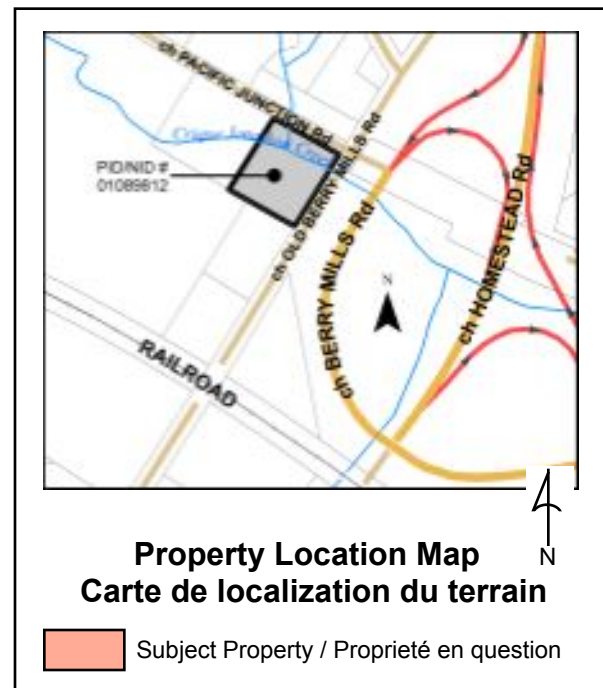
**Applicant / Requéant :**

**Landowner / Propriétaire :**

Lisa McKenzie

**Proposal /**

To rezone the property from C2 to C1 to permit placement of a mobile/mini home and accessory buildings on the lot. /  
*Rezoner la propriété de la zone C2 à C1 afin de permettre l'installation d'une maison mobile/préfabriquée mobile et de bâtiments annexes sur le lot.*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 01089812

**Lot Size / Grandeur du lot:** 1.4 ha

**Location / Endroit :**

76 Old Berry Mills Road, Berry Mills NB , LSD Salisbury

**Current Use / Usage présent :**

Vacant

**Zoning / Zonage :**

C2

**Future Land Use / Usage futur :**

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

C1 and C2 - however most of the uses in the immediate area are residential, as well there is a wetland that predominates the land to the northwest of the site. / *Zones C1 et C2 – La plupart des usages de la zone immédiate sont résidentiels, et il y a une terre humide qui prédomine le terrain situé au nord ouest du site.*

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

none

**Access-Egress / Accès-Sortie :**

Old Berry Mills Road

**Policies / Politiques**

**Section 7: / Article 7:**

It is a policy to control the type and location of commercial or industrial developments within the area of the Regulation by considering potential impacts on surrounding lands. / *La politique vise à contrôler le type et l'emplacement des aménagements commerciaux ou industriels à l'intérieur de la zone réglementée en tenant compte des répercussions possibles sur les terres avoisinantes*

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

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

As part of the review process, the application was forwarded to provincial Departments of Environment and Local Government, Transportation and Infrastructure, and Agriculture for comments. The Department of Environment distributed the application to other inter-department agencies for review. The following agencies provided their comments: / *Dans le cadre du processus d'examen, la demande a été transmise au ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux, au ministère des Transports et de l'Infrastructure ainsi qu'au ministère de l'Agriculture aux fins de commentaires. Le ministère de l'Environnement a distribué la demande aux autres organismes interministériels aux fins d'examen. Les organismes suivants ont donné leurs commentaires :*

**Department of Environment and Local Government / Ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux**

< *Drinking Water Source Protection – “From a drinking water source protection perspective, I have no concern and would recommend approving the rezoning application requesting to rezone partially the PID 01089812 from C2-Commercial Industrial to C1-Commercial-Retail in order to permit a mobile home to be placed on the lot.” / Protection des sources d'eau potable – « Sur le plan de la protection des sources d'eau potable, je n'ai aucune préoccupation et je recommande l'approbation de la demande de rezonage qui consiste à rezoner une partie du NID 01089812 d'une zone commerciale industrielle C2 à une zone de*

commerce au détail C1 afin de permettre l'installation d'une maison mobile sur le lot. »

⟨ *Surface Water Protection - No comments. / Protection des eaux de surface – Aucun commentaire.*

⟨ *Wetland and Waterway Protection - The proponent would require a Watercourse and Wetland Alteration Permit from The Department of Environment and Local Government for any work carried out within 30 meters of the watercourse or wetland. This would include the site preparation for the mobile home or any drilling of a well or the installation of a septic system if required. / Protection des terres humides et des voies d'eau – Le demandeur aurait besoin d'obtenir un permis de modification d'un cours d'eau et d'une terre humide auprès du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux pour effectuer des travaux à 30 mètres du cours d'eau ou de la terre humide. Cela comprendrait la préparation du site en vue de l'installation de la maison mobile ou le forage d'un.*

Department of Transportation and Infrastructure / Ministère des Transports et de l'Infrastructure

⟨ *No comments / Aucun commentaire n'a été reçu.*

Department of Health / Ministère de la Santé

⟨ *No comments received / Aucun commentaire n'a été reçu.*

## **Discussion**

The proposal is to install a mobile home and accessory buildings on the subject lot. Given that a house previously existed on this site, and given the size of the buildable area outside the wetland and waterway and associated buffers, it is highly unlikely a C2 use could ever be established on the lot. This lot, as well as others in the immediate vicinity were rezoned for C2 because of the near vicinity of the highway exits and an existing gravel pit to the northwest of the subject property. Given that the predominant use of property in this area is residential with limited commercial, as well as institutional (the church across the road), installing a mobile home is seen as an appropriate temporary use of the site that may someday be able to support a very small commercial business. / *La proposition consiste à installer une maison mobile et des bâtiments annexes sur le lot en question. Comme il y a déjà eu une maison sur ce site et en raison de la taille de la superficie de construction permise qui se trouve à l'extérieur de la terre humide, du cours d'eau et des zones tampons connexes, il est très peu probable d'établir un usage C2 sur le lot. Ce terrain et les autres lots situés dans les environs immédiats ont été prézonés C2 en raison de la proximité des sorties de l'autoroute et d'une gravière existante qui se trouve au nord ouest de la propriété en question. Étant donné que l'usage prédominant des propriétés de cette zone est principalement résidentiel avec certains usages commerciaux et institutionnels (il y a une église de l'autre côté de la route), on considère que l'installation d'une maison mobile constitue un usage temporaire pertinent du site, qui pourrait un jour permettre le développement d'une entreprise commerciale de très petite taille.*

## **Legal Authority / Autorité légale**

In keeping with subsection 77(11) of the Community Planning Act, the Planning Review and Adjustment Committee, on behalf of the Southeast Regional Service Commission, must provide its written views and recommendations to the Provincial Minister of Environment and Local Government on this rezoning request. / *Conformément au paragraphe 77(11) de la Loi sur l'urbanisme, le Comité de révision de la planification, au nom de la Commission de services régionaux du Sud Est, doit fournir ses opinions et ses recommandations écrites à propos de cette demande de rezonage au ministre provincial de l'Environnement et des Gouvernements locaux.*

**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.*