

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est
16/12/2015**

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : New Public Road and Land For Public Purpose

File number / Numéro du fichier 15-1780

From / De :

Reviewed by / Révisé par :

Lori Bickford

Kirk Brewer

Planner / Urbaniste

Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

Beale & Inch Construction Limited

Landowner / Propriétaire :

Beale & Inch Construction Limited

Proposal / Demande :

Applicant is proposing a 28 lot (residential) subdivision which includes the extension of an existing street (Meadow Lane) and the creation of an additional Street. Subdivisions containing new public streets are required to provide land for public purposes or cash in lieu of land. / *Le demandeur propose un lotissement (résidentiel) de 28 lots, qui comprend le prolongement d'une rue existante (voie Meadow) et la création d'une rue supplémentaire. Les lotissements qui contiennent des nouvelles rues publiques doivent fournir des terrains d'utilité publique ou une contribution en espèces au lieu de terres.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 00894907

Lot Size / Grandeur du lot: Total lot 8.82 ha. Portion to be subdivided 4.49 ha

Location / Endroit :

Off Meadow Lane and King Street, Sackville

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

Urban Residential 1

Future Land Use / Usage futur :

Urban Residential

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Low & medium density residential and institutional / *Zone résidentielle et institutionnelle à faible et à moyenne densité*

Municipal Servicing / Services municipaux:

Full municipal services are available to connect to. / *La gamme complète des services municipaux est disponible aux fins de connexion.*

Access-Egress / Accès/Sortie : Meadow Lane

Policies / Politiques

The following Municipal Plan policies are applicable to this application: / *Les politiques suivantes du plan municipal s'appliquent à cette demande :*

“3.2.3.1 It is a policy to designate sufficient residential land on the “Town of Sackville Future Land Use Map” to accommodate the demand for future residential development. Based on existing servicing (water and sanitary sewer) capacity and the physical limits of services which are influenced by topography, the area as indicated on the “Town of Sackville Future Land Use Map”, (Figure 2) which is part of this Plan is designated as “Urban Residential.” / *Selon la politique, il faut désigner des terres résidentielles suffisantes sur la carte d'usage futur des terres de la Ville de Sackville afin de répondre à la demande en matière d'aménagement résidentiel futur. En fonction de la capacité des services (eaux et égouts sanitaires) et des limites physiques existantes des services influencés par la topographie, la zone indiquée sur la carte d'usage futur des terres de la Ville de Sackville (figure 2) est une zone urbaine résidentielle.*

“7.2.1 It is a policy that a public land contribution or cash in lieu of land shall be required as part of the subdivision approval process as prescribed by the “Subdivision By-law”. This shall include an amount of land and/or cash in lieu required for public purpose as well as phasing the payments of cash in lieu of land.” / *Selon la politique, une contribution de terre publique ou une contribution en espèces au lieu de terres peut être requise dans le cadre du processus d'approbation du lotissement, tel qu'il est indiqué dans l'arrêté en matière de lotissement. Elle doit comprendre une parcelle de terre ou un montant en espèces requis à des fins publiques. Il faut également mettre en place des paiements progressifs en espèces au lieu de terres.*

“7.2.2 It is a policy that lands acquired for parks may be utilized for a variety of passive or active recreational purposes including, but not limited to, the following: playgrounds, natural parks and green spaces, and a community network of trails and pathways which support community efforts to develop an active transportation system.” / *Selon la politique, les terres acquises pour les parcs peuvent être utilisées à diverses fins récréatives passives ou actives, notamment des terrains de jeux, des parcs naturels et des espaces verts ainsi qu'un réseau communautaire de sentiers et de chemins qui soutiennent les efforts de la communauté afin de développer un système de transport actif.*

“7.2.3 It is a policy that the criteria and guidelines for acquiring and developing of lands for parks and open spaces be based on the Town's “Greening Sackville – A Master Plan for Trails, Green Space and Trailways” for future recreational land development.” / *Selon la politique, les critères et les lignes directrices en matière d'acquisition et d'aménagement de terres en tant que parcs ou espaces verts doivent être fondés sur le plan directeur des sentiers et des espaces verts visant l'écologisation de Sackville.*

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

The proposed subdivision is zoned Urban Residential 1 (R1) and meets the requirements of the Zoning By-law. / *Le lotissement proposé se trouve dans une zone urbaine résidentielle 1 (R1), et il répond aux exigences de l'arrêté en matière de zonage.*

The Subdivision By-law provides criteria for assessing the location of future streets and land for public purposes: / *L'arrêté en matière de lotissement fournit des critères d'évaluation de l'emplacement des rues futures et des terres à des fins publiques:*

“3.9 In arriving at a decision regarding a recommendation with respect to the location of streets in a proposed subdivision, the Planning Commission shall give consideration to: / *Lorsque la Commission de la planification prend une décision au sujet d'une recommandation en ce qui a trait à l'emplacement des rues dans un lotissement proposé, elle doit tenir compte des éléments suivants :*

a) the topography of the land, / *la topographie du terrain;*

b) the provision of lots suitable for the intended use, / *l'approvisionnement de lots adéquats pour l'usage prévu;*

c) street intersections and intersections being as nearly as possible at right angles, / *les intersections de rues*

et les intersections doivent former un angle droit le plus parfait possible,

d) the provision of convenient access to the proposed subdivision and to lots within it, and / *l'accès pertinent au lotissement proposé et aux lots qu'il contient;*

e) the convenient further subdividing of the land or adjoining land." / *la division supplémentaire utile de la terre ou d'une terre adjacente.*

"3.3 b) All lands set aside for public purposes in the Town shall: / *Tous les terrains de la Ville réservés à des fins publiques doivent respecter les critères suivants :*

i) consist of a parcel having an area of not less than 2023.475 square meters (1/2 an acre); / *être composés d'une parcelle ayant une superficie minimale de 2 023,475 mètres carrés (1/2 acre);*

ii) have an average slope less than 15% if intended for active recreational development; / *avoir une inclinaison moyenne de moins de 15 % s'ils sont destinés à un aménagement récréatif actif;*

iii) not be subject to flooding unless intended for water based activities; / *ne pas être susceptibles d'inondation, sauf s'ils sont destinés à des activités aquatiques;*

iv) be capable of use for one or more of the following: / *offrir un des avantages suivants :*

a) purposes such as linear walking/hiking trails, scenic vistas or passive park areas..." / *sentiers de randonnées linéaires, paysages panoramiques ou aires de parc passives.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Municipal Staff were consulted regarding the proposed streets and Land for Public purposes. The Town Engineer is in support of the layout as it allows for future connectivity with other streets, and servicing can be connected to existing Town services and future water services incorporated into a looped system.

As well, the Town's Manager of Corporate projects, Manager of Recreation Programs and Events, Manager of Parks and Facilities and the Town Engineer were consulted regarding the Land for Public Purposes contribution. Staff acknowledged that the Town is interested in establishing an active transportation plan for the Town as part of their recreation master plan. The future connectivity possibilities of the proposed land for public purposes was discussed and staff agreed that the proposed location along the western property boundary and the 3m strip along the southern property boundaries of lots 15-07 and 15-06 allowed for a trail to connect into the future phase of the subdivision off King Street. As a whole, this portion of land for public purposes would go towards establishing an overall possible linkage from Hesler Drive to King Street. As the LPP requirement is 10% which exceeds the contribution proposed by this plan, the proposal for the remaining amount to be paid as cash in lieu in the form of trail development by the developer was felt as a positive recommendation. However, there was a consensus that the priority area for trail development should be directed at establishing the trail connection between lots 15-07 and 15-08 first to avoid confusion over trail access in the future.

Discussion

The Kenridge Park Subdivision proposes to create a 28 lot residential subdivision in the Town of Sackville. (See Attachment 1) The proposed area to be subdivided is approximately 4.5 ha (~10.8 acres). These lots will be fully serviced by Municipal Sewer and Water. This subdivision will result in the continuation of the existing public street Meadow Lane, as well as the development of a new public street which provides future connection points to aid in the overall road and service connectivity in Town. The proposed subdivision includes a linear strip of land along the western property boundary as land for public purposes (LPP). As the By-law requires 10% of the land to be set aside as LPP the developer is proposing to provide about 7% of land contribution and the remaining contribution as development of the trail system of the park. This land is treed and will also serve as a buffer to the public utilities (cell tower and Town water tower) located off Hesler Drive. / *Le lotissement du parc Kenridge propose de créer un lotissement résidentiel de 28 lots dans la Ville de Sackville (voir la pièce jointe no 1). La zone qu'on propose de diviser a une superficie d'environ 4,5 hectares (~10,8 acres). Ces lots seront entièrement desservis par le réseau municipal d'eau et d'égouts. En raison de ce lotissement, la voie publique existante Meadow sera*

prolongée et on aménagera une nouvelle rue publique qui fournira des points de connectivité futurs afin de contribuer à la connectivité générale des routes et des services de la Ville. Le lotissement proposé comprend une bande de terrain linéaire le long de la limite ouest de la propriété qui est réservée aux fins d'usage public. Comme l'arrêté exige que 10 % du terrain soit réservé aux fins d'usage public, le promoteur propose de fournir une contribution foncière d'environ 7 % et d'offrir l'aménagement du réseau de sentiers du parc pour couvrir le reste de la contribution. Ce terrain est boisé et il agira aussi à titre de zone tampon pour protéger les services publics (la tour de téléphonie cellulaire et le réservoir municipal) qui se trouvent proche de la promenade Hesler.

In 2007 the Town of Sackville recognized that the area bounded by TCH, Main Street, King Street and Hesler Drive was the area most likely to receive development pressures in the near future. Therefore, they undertook a Municipal Transportation Plan for this area which proposed a future road network as well as service connectivity. (See Attachment 2) This proposed subdivision plan is consistent with the Transportation Plan. As well, the Town Engineer has reviewed the subdivision plan and is supportive of the proposed road network and the subdivision's capability to connect to existing and future services and roads. / *En 2007, la Ville de Sackville a constaté que la zone limitée par la route Transcanadienne, la rue Main, la rue King Street et la promenade Hesler était la zone la plus susceptible de faire face à des pressions d'aménagement dans un avenir proche. Par conséquent, elle a mis en place un plan de transport municipal pour cette zone; ce plan proposait d'établir un réseau routier ainsi qu'une connectivité aux services (voir la pièce jointe no 2). Ce plan de lotissement proposé est conforme au plan de transport. De plus, l'ingénieur municipal a examiné le plan de lotissement et il appuie le réseau routier proposé ainsi que la capacité du lotissement à se connecter aux routes et aux services actuels et futurs.*

The framework provided in the Subdivision By-law to aid the PRAC in consideration of the location of future streets is satisfied as the topography of the land slopes to the east allowing for gravity flow of the sewer system and connection to the services on Meadow Lane; the lots exceed the minimum lot requirements of the R1 zone, and are suitable for their intended use; streets intersect at right angles; the subdivision is accessed off Meadow Lane, the intended connection point with the Ridgewood Estates subdivision and provides future connection points to the north west (allows connection to Hesler Drive) and to the south (allows connection with King Street and Parkview Drive); future road connection points allow for convenient further subdividing of the land and adjoining land. / *Le cadre fournit dans l'arrêté en matière de lotissement visant à aider le Comité de révision de la planification à tenir compte de l'emplacement des rues futures est comblé, car la topographie du terrain s'incline vers l'est, ce qui permet le flux gravitaire du réseau d'égouts et la connectivité aux services sur la voie Meadow; les lots dépassent les exigences minimales en matière de lot de la zone R1 et ils sont adéquats pour leur usage prévu; les rues ont un bon angle d'intersection; on peut accéder au lotissement à partir de la voie Meadow, on retrouve le carrefour prévu avec le lotissement Ridgewood Estates et il y a des carrefours futurs prévus au nord ouest (qui se relie à la promenade Hesler) et au sud (qui peuvent se relier à la rue King et à la promenade Parkview); les carrefours futurs permettent une division supplémentaire utile de la terre et d'une terre adjacente.*

In 2005 the Town included criteria for assessing land for public purposes in the Subdivision By-law as a result of the number of vacant/undeveloped parcels of land obtained around Town during the subdivision process. The criteria for assessing lands for public purposes has been met in this subdivision proposal as the parcel proposed exceeds the minimum lot area required by the By-law; has a slope of less than 15%; is not subject to flooding; and is capable of being used as a linear walking/hiking trails. Municipal Plan policy allows for the combination of land for public purposes or cash in lieu. As the developer is proposing to develop the trail network as their cash in lieu contribution, the Town will have a developed active park in the community. As well, the Greening Master Plan for the Town indicates a recreation trail in this area, which this park could be integrated with. (See Attachment 3). / *En 2005, la Ville a inclus des critères d'évaluation des terres à des fins publiques dans l'arrêté en matière de lotissement en raison du nombre de parcelles de terre vacantes/non aménagées obtenues dans la Ville au cours du processus de lotissement. Les critères d'évaluation des terres à des fins publiques ont été respectés par cette proposition de lotissement, car la parcelle proposée dépasse la superficie minimale du lot requise en vertu de l'arrêté; elle a une inclinaison de moins de 15 %; elle n'est pas susceptible d'être inondée; et elle peut être utilisée en tant que sentier linéaire de randonnée. La politique du plan municipal permet d'utiliser une combinaison de terres à des fins publiques ou une contribution en espèces. Étant donné que le promoteur propose d'aménager un réseau de sentier à titre de contribution en espèces, la Ville profitera d'un parc actif aménagé dans la collectivité. En outre, le plan directeur d'écologisation de la Ville indique qu'il y a un*

sentier récréatif dans cette zone, auquel on pourrait intégrer le parc (voir la pièce jointe no 3).

Public Notice / Avis public

N/A

Legal Authority / Autorité légale

The Community Planning Act provides the authority for the PRAC to hear this application:

***“56(2) An assent under this section shall not be given until
(a) the advisory committee or regional service commission, subject to subsection (4.1), has recommended the location of the streets mentioned in subsection (1) or (1.1), or the land for public purposes mentioned in subsection (1) or (1.2), or both, as the case may be, or such recommendation has been rejected by majority vote of the whole council or the whole rural community council, as the case may be, ...”***

***56(2) Un assentiment en application du présent article ne doit pas être donné avant
a) que le comité consultatif ou la commission de services régionaux, sous réserve du paragraphe (4.1), ait recommandé l'emplacement des rues publiques mentionné au paragraphe (1) ou (1.1) ou des terrains d'utilité publique mentionné au paragraphe (1) ou (1.2) ou des deux, selon le cas, ou que cette recommandation ait été rejetée par un vote à la majorité du conseil plénier ou du conseil plénier de la communauté rurale, selon le cas,...***