

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, February 22, 2017 / Le mercredi 22 février, 2017

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

File number / Numéro du fichier : 16-1922

From / De :



Jeff Boudreau

Development Officer / Agent
d'aménagement

Reviewed by / Révisé par :



Kirk Brewer

Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

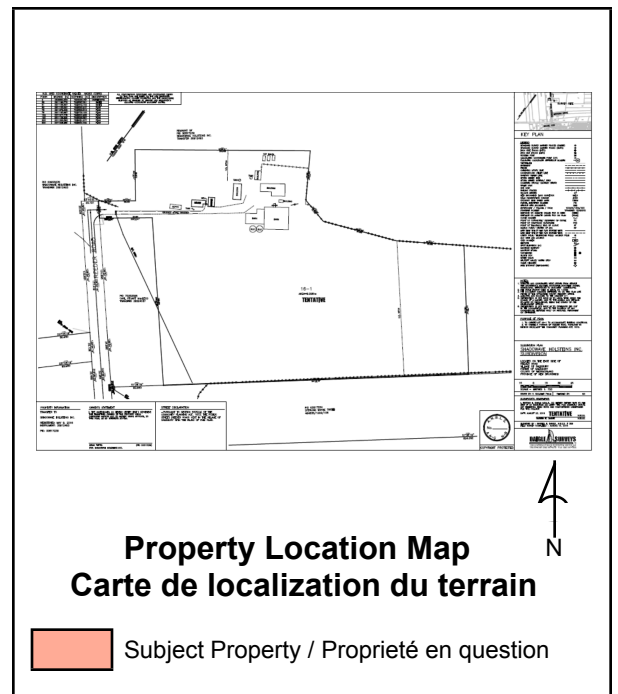
Henk Velthuis J.R. Daigle Engineering

Landowner / Propriétaire :

Mathieu Belanger Shadowave Holsteins Inc.

Proposal / Demande :

to reduce the required lot width from 150m to 20m / Réduire la
largeur d'un lot de 150m à 20m



Site Information / Information du site

PID / NID: 70627419

Lot Size / Grandeur du lot:

Location / Endroit :

reeder rd., Village of Salisbury / Village de Salisbury

Current Use / Usage présent :

Agricultural / Agriculture

Zoning / Zonage :

Rural Area / Rurale

Future Land Use Designation / Désignation de l'utilisation future du sol :

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Agricultural and residential uses / Agriculture et usages résidentiels

Municipal Servicing / Services municipaux:

N/A

Access-Egress / Accès/Sortie :

Reeder Rd.

Policies / Politiques

2.1 Goals of the Municipal Development Plan

- (a) Continue to enhance, maintain and develop the Village of Salisbury's image as a pleasant and quiet rural village, where a quality of life is the principle goal; / *Continuer d'améliorer, de maintenir, et de développer l'image du Village de Salisbury en tant qu'un village rural qui est plaisant, tranquille, et où la qualité de vie est le but principal;*
- (b) Insure that new growth and development is carried on an orderly manner, while at the same time, maintaining and enhancing the community's existing neighbourhoods; / *Assurer que la nouvelle croissance et développement se fait d'une manière ordonnée, tout en maintenant et améliorant les quartiers existants du village;*
- (c) Limit development that could have potentially undesirable or adverse impacts; / *Limiter le développement qui pourrait avoir les impacts indésirables ou nuisants;*
- (d) While enhancing, beautifying and developing the core of the Village, strive to maintain the historical land use pattern and prevent scattered developments outside the Serviceable Area Development Boundary; / *Tout en améliorant, embellissant, et développant le centre du village, d'aspirer de maintenir l'utilisation du sol historique et de prévenir le développement dispersé en dehors de la limite de la zone de service*
- (e) Assure that development practices involve water protection measures; / *Assurer que le développement implique les mesures de protection des sources d'eau;*
- (f) Ensure significant steps are taken and capital is reserved to provide a public water system for residents and businesses of Salisbury in the short term. / *Assurer que des mesures significatives sont respectées et que des fonds sont réservés afin de fournir un service public d'eau aux résidents et entreprises de Salisbury à court-terme*

10.2 Rural Residential / Résidentielle rurale

10.2.1 Policy

It shall be the intention of Council to allow residential uses within the Rural Designation. Any new residential use shall have a minimum lot size that satisfies the New-Brunswick Department of Health, and shall not be smaller than 2 (two) hectares to protect the underground water. / *Il sera l'intention du conseil de permettre les usages résidentiels dedans la désignation rurale. Tout nouvel usage résidentiel devra respecter une taille minimale qui satisfait le Ministère de santé, et ne devra être plus petit que 2 (deux) hectares afin de protéger l'eau souterrain*

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

6.1.3 RA Zone Requirements

(a) No main building or structure may be placed, erected or altered, and no building shall be altered to become a main building on a lot unless: / *Aucun bâtiment principal ni structure ne pourra être placé, érigé, ou modifié, et aucun bâtiment ne pourra être modifié afin de devenir un bâtiment principal sur un lot à moins:*

Non-Serviced / *Non-desservi:*

Minimum Lot Area / *Taille du lot:* 2 ha

Minimum Lot Frontage / *Façade:* 150 m

Minimum Front Yard / *Cour avant:* 15m

Minimum Rear Yard / *Cour arrière:* 6 m

Minimum Side Yard one side / *Cour latérale d'un côté:* 3 m
other side / *l'autre côté:* 3 m

Minimum Flankage Yard / *Cour de flanc :* 15 m

Lot Coverage maximum / *Occupation du lot :* 50%

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff consulted with Salisbury's Public Works Department / *Le personnel a consulté le département des travaux publics de Salisbury*

Discussion

An application was received on December 5, 2016 to subdivide a 62ha parcel at the end of Reeder road (PID 70627419). The land is currently used for agricultural purposes and the portion of the lot to be subdivided, which requires a variance for lot width, contains all of the buildings related to the farm operation and is 8ha, well over the 2ha requirement. The remnant land has been consolidated with a neighboring property to have the required lot width and area to meet the requirements of the by-law. / *Une demande était reçue le 5 décembre 2016 afin de lotir une parcelle ayant 62ha au bout de la rue Reeder (NID 70627419). La propriété est présentement utilisée aux fins agricoles, et la portion du lot à lotir, qui exige une dérogation pour la largeur du lot, contient tout les bâtiments liés aux opérations agricoles et a une taille de 8ha, qui dépasse par beaucoup l'exigence de 2ha. Le terrain restant a été consolidé avec une propriété avoisinante pour qu'il aie une largeur et superficie qui respecte les exigences de l'arrêté.*

SNB currently shows Reeder road turning and going into the farm property. However, no plan or document is registered to show this as a public road. As such the Village of Salisbury considers Reeder road to end where shown on the attached tentative subdivision plan. / *Service N-B montre actuellement que la rue Reeder vire et entre à la propriété agricole. Cependant, aucun plan ni document n'est enregistré qui montre cette partie de rue en tant que rue publique. Donc, le village de Salisbury est de l'avis que la rue Reeder termine comme démontré sur le plan de lotissement ci-joint.*

Given this information Staff is of the opinion that the variance proposed is reasonable, minor in its impacts to neighboring properties, and in general accord with the municipal plan and zoning by-law. / *En tenant compte de ces informations, le personnel est de l'avis que la dérogation proposée est raisonnable, mineure par rapport aux impacts sur les terrains avoisinants, et conforme au plan municipal et l'arrêté de zonage.*

Public Notice / Avis public

Notice was sent to property owners within 100m of the subject property / *Un avis était envoyé aux propriétaires dans un rayon de 100m de la propriété en question*

Legal Authority / Autorité légale

Upon receipt of an application and supporting information, to the satisfaction of the Development Officer, and a fee in the amount of \$250.00 the Commission may permit, subject to terms and conditions as it sees fit:

(b) such reasonable variance from the requirements of this By-law as provided for by Subsection 35(b) of the Act, as, in its opinion, is desirable for the development of a parcel of land or a building or structure and is in accordance with the general intent of the By-law and the Municipal Development Plan.

Sur réception d'une application et tout information complémentaire à la satisfaction de l'agent d'aménagement et un tarif de 250.00\$, la Commission pourra permettre, sujet aux conditions jugées nécessaires:

(b) toute dérogation raisonnable à l'article 35 de la Loi sur l'urbanisme si elle estime souhaitable pour aménager une parcelle de terrain, un bâtiment ou une construction et qui est en harmonie avec l'intention générale de l'arrêté et avec tout plan ou déclaration établi en application de la présente loi et intéressant cet aménagement.

Recommendation / Recommandation

Staff of the South East Regional Service Commission respectfully recommend that the South east Planning Review and Adjustment Committee **Approve** the variance to reduce the required lot width from 150m to 20m as identified on the subdivision plan Shadowave Holstein Inc. dated November 29, 2016

Le personnel de la Commission de services régionaux sud-est recommande respectueusement que le comité de révision de la planification sud-est approuve la dérogation de réduire la largeur du lot requis de 150m à 20m comme identifié sur le plan de lotissement "Shadowave Holstein Inc", qui date du 29 novembre 2016.

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.

