

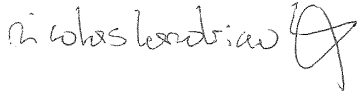
**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, August 22, 2018 / Le mercredi 22 août, 2018

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

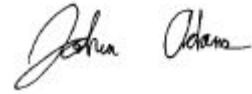
File number / Numéro du fichier : 18-1219

From / De :



Nicolas Landriau
Development Officer / Agent
d'aménagement

Reviewed by / Révisé par :



Joshua Adams
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

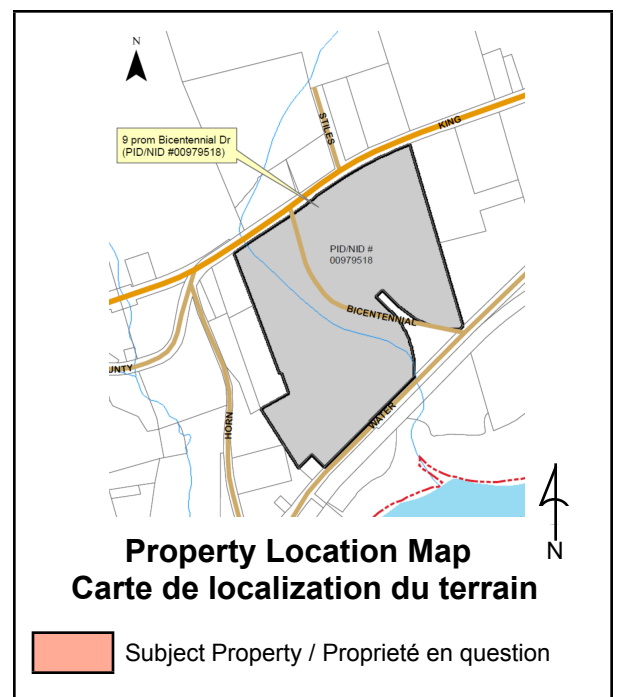
Scott Hearn Parsons investments

Landowner / Propriétaire :

Village of Riverside-Albert

Proposal / Demande :

To reduce the setback of proposed building to 4.5 m from a public street / Réduire le retrait du bâtiment proposé à la rue publique à 4.5m.



Site Information / Information du site

PID / NID: 00979518

Lot Size / Grandeur du lot: 12.46H

Location / Endroit :

BICENTENNIAL DR/ route 114

Current Use / Usage présent :

Community center

Zoning / Zonage :

MU/CON

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

Not applicable / Pas applicable

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Mixed use/ Conservation- Residential uses, Community center,

Municipal Servicing / Services municipaux:

Municipal water service only.

Access-Egress / Accès/Sortie :

Route 114

Policies / Politiques

2.3.1 Policies /

a) It is a policy of Council to permit institutional uses in all areas of the community, except in those areas zoned Conservation (CON). / *Le Conseil a comme politique de permettre les utilisations institutionnelles dans toutes les zones de la communauté, sauf dans les zones de Conservation (CON).*

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

b) Lots without Municipal Sewerage Services: / *Les lots sans Services d'égouts municipaux :*

Institutional: Minimum front yard: 7.5m / *Institutionnel : Cour d'entrée minimum : 7.5m*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

The Village of Riverside Albert have been consulted regarding available services. Municipal water service only is available on Bicentennial road. Discussions are on the go in order to bring municipal sewer at this location. Proposed lot 18-1 with 2256.3 sqm needs to have both municipal services (water and sewer). Municipal sewer needs to be brought up to municipal satisfaction prior lot 18-1 is granted. / *Le Village de Riverside Albert fut consulté concernant les services disponibles. Seul le service d'eau municipale est disponible sur la rue Bicentennial. Des discussions sont en cours afin d'apporter les égouts municipaux à cet emplacement. Le lot proposé 18-1 avec 2256.3 mètres carrés a besoin des deux services municipaux (eau et égout). Les égouts municipaux ont besoin de la satisfaction municipale avant d'accorder le lot 18-1.*

Discussion

When assessing a variance, the Community Planning Act provides the following criteria, or test, to evaluate the variance requests. / *Lors de l'évaluation d'une dérogation, la Loi sur l'urbanisme prévoit les critères suivants, ou test, pour évaluer les demandes de dérogation.*

The purpose of the application is to set a paramedic base (ambulance) to provide emergency medical service in the area. A lot is to be created to accommodate the proposed building. / *Le but de l'application est d'établir une base ambulancière (ambulance) afin de fournir un service d'urgence médicale dans la région. Un lot sera créé pour accommoder le bâtiment proposé.*

Is it Reasonable? / Est-elle raisonnable?

The minimum setback for institutional uses on lot without municipal sewerage services is 7.5m. There is a brook located at the rear of proposed lot 18-1 that falls under Regulation of the Clean Water Act. The 30m buffer is encroaching on the lot and pushing the building toward the front lot line facing Bicentennial Road. There is also a 3 m wide public utility easement for NB Power poles running across the proposed lot 18-1. Site specific constraints tend to locate the building closer from Bicentennial Road therefore, the variance is reasonable. / *Le recul minimum pour les utilisations institutionnelles sans service d'égouts municipaux est 7.5m. Il y a un ruisseau situé derrière le lot proposé 18-1 qui relève d'un Règlement en vertu de la Loi sur la protection de l'eau. Le tampon de 30m empiète sur le lot et pousse le bâtiment vers la ligne devant le lot faisant face la rue Bicentennial. Il y a aussi une facilitation des utilités publiques d'une largeur de 3 m pour les poteaux d'Énergie NB qui traversent le lot proposé 18-1. Des restrictions spécifiques au site ont tendance à placer le bâtiment plus près de la rue Bicentennial, c'est pourquoi la variance est raisonnable.*

Is it desirable for the development of the property? / Est-ce désirable pour le développement de la propriété?

The lot to be created is going to be a corner lot. The proposed access will be located on NB Highway 114 in order to accommodate the emergency access needs for an ambulance. Bicentennial Road is running through the lot from Highway 114 to Water Street. This road is accommodating traffic within the village

and is providing access to the local community center. The variance is desirable for the development. / *Le lot qui sera créé sera un coin de rue. L'accès proposé sera situé sur l'Autoroute NB 114 afin d'accommoder les besoins d'un accès d'urgence pour les ambulances. La rue Bicentennial traverse le lot de l'Autoroute 114 à la rue Water. Cette rue accommode la circulation dans le village et fournit un accès au centre communautaire local. La variance est désirable pour le développement.*

Is it within the general intent of the Zoning By law? Est-ce que la dérogation répond aux intentions générales de l'arrêté de zonage?

Minimum setbacks are addressing setbacks according to services available on a lot and lot size. There is only municipal water at this point of the project on Bicentennial road. Proposed lot will be 2256m². There is water and sewer on route 114. The variance for setback from Bicentennial Road where no public sewer is available is within the general intent of the zoning by-law. / *Les reculs minimums sont des reculs d'adresse selon les services disponibles sur un lot et la taille d'un lot. Il n'y a que l'eau municipale à ce point du projet sur la rue Bicentennial. Le lot proposé sera 2256m² Il y a de l'eau et des égouts sur la rue 114. La variance au recul pour la rue Bicentennial où il n'y a pas d'égouts publics respecte l'intention générale de l'Arrêté sur le zonage.*

Is it within the intent of the Rural Plan? / Est-ce que la dérogation répond aux intentions du plan rural?

The rural plan is permitting institutional uses everywhere in the municipal territory except in the Conservation zone. The variance is basically allowing the proposed building to be out of Conservation zone. Intent of the rural plan are met. / *Le plan rural permet l'utilisation institutionnelle partout dans le territoire municipal sauf dans la zone de conservation. La variance permet essentiellement au bâtiment d'être à l'extérieur de la zone de conservation. L'intention du plan rural est respectée.*

Public Notice / Avis public

Notice was sent to land owners within 100 metres of the subject property. No comments at the time this report was written. / *Un avis a été envoyé aux propriétaires des lots dans un rayon de 100 metres autour du lot concerné. Pas de commentaires au moment de la rédaction de ce rapport.*

Legal Authority / Autorité légale

55(1) Subject to the terms and conditions it considers fit, the advisory committee or regional service commission may permit / *Sous réserve des modalités et des conditions qu'il juge indiquées, le comité consultatif ou la commission de services régionaux peut autoriser : ...*

(b) a reasonable variance from the requirements referred to in paragraph 53(2)(a) of a zoning by-law if it is of the opinion that the variance is desirable for the development of a parcel of land or a building or structure and is in keeping with the general intent of the by-law and any plan under this Act affecting the development. / *soit toute dérogation raisonnable aux prescriptions de l'arrêté de zonage visées à l'alinéa 53(2)a qu'il estime souhaitable pour l'aménagement d'une parcelle de terrain, d'un bâtiment ou d'une construction et qui est compatible avec l'objectif général de l'arrêté ainsi qu'avec tout plan adopté en vertu de la présente loi et touchant l'aménagement.*

Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review and Advisory Committee APPROVE the request for reduced front yard from 7.5m to 4.5 from Bicentennial road on PID 00979518 with the conditions that: / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification APPROUVE la demande de réduire la cour d'entrée de 7.5m à 4.5 de la rue Bicentennial sur le NID 00979518 avec les conditions que :*

- Proposed lot 18-1 shown on Tentative subdivision plan Village of Riverside-Albert dated June 11, 2018

being endorsed by development officer and registered to complete subdivision process prior a building/development permit is issued. / *Le lot proposé 18-1 démontré sur le Plan de subdivision provisoire du Village de Riverside-Albert daté du 11 juin 2018 soit appuyé par un agent de développement et soit enregistré pour compléter le processus de subdivision avant l'émission d'un permis de construction/développement.*

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.*