

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

Wednesday, November 25, 2020 / Le mercredi 25 novembre, 2020

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Amend the Future Land Use Map (Municipal Plan) and Rezone a portion of the property

File Number/ Numéro du fichier : 20-2085

From / De :

Lori Bickford
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par

Kirk Brewer
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

same

Landowner / Propriétaire :

Walter Paczkowski

Proposal / Demande :

Applicant is proposing to rezone a portion of the property to Rural Residential to permit the construction of a new house on the property. / *Le demandeur propose de rezoner une partie de la propriété en résidence rurale pour permettre la construction d'une nouvelle maison sur la propriété.*

This property is designated as Industrial on the Future Land Use Map which is part of the Municipal Plan and will require a map amendment. / *Cette propriété est désignée industrielle sur la carte d'utilisation future des terres qui fait partie du plan municipal et nécessitera une modification de la carte.*

Site Information / Information du site

PID / NID: 00898114

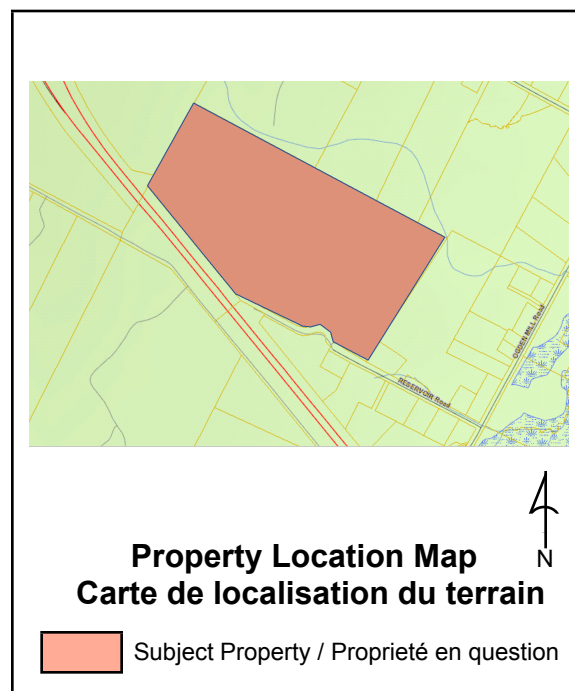
Lot Size / Grandeur du lot: Property is approx 83 acres; portion to be rezoned is approx 24 acres

Location / Endroit :

35-43 Reservoir Road, Town of Sackville / Ville de Sackville

Current Use / Usage présent :

Vacant



Zoning / Zonage :

Industrial/ Business Park

Future Land Use / Usage futur :

Industrial/Business Park

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Single unit residential, woodland and agriculture

Municipal Servicing / Services municipaux:

Water is available, but no sewer.

Access-Egress / Accès-Sortie :

Reservoir Road

Policies / Politiques

The Industrial/Business Park designation states “The challenges are to provide sufficient land for future expansion with direct access to the TransCanada and with limited impact on residential neighbourhoods, floodplains and unique natural areas.” / *La désignation de parc industriel / commercial stipule que «les défis consistent à fournir un terrain suffisant pour l’expansion future avec un accès direct à la TransCanada et avec un impact limité sur les quartiers résidentiels, les plaines inondables et les zones naturelles uniques.*

Policy 3.2.6.1 It is a policy that the area as indicated on the “Town of Sackville Future Land Use Map”, (Figure 2) which is part of this Plan is designated “Industrial /Business Park” and is intended to be used for a wide range of business activities including commercial, light and medium manufacturing, high tech industries research and distribution. / *Selon une politique, la zone indiquée sur la «Carte de l’utilisation future des terres de la ville de Sackville» (Figure 2) qui fait partie de ce plan est désignée «Parc industriel / commercial» et est destinée à être utilisée pour un large éventail de activités commerciales, y compris la fabrication commerciale, légère et moyenne, la recherche et la distribution dans les industries de haute technologie.*

The Rural Residential designation section states “The challenge is to provide the range of uses that are suitable for rural areas. The goal is to maintain the character of the rural area until such time as municipal services are provided. The objective is to ensure the continuity of the agricultural and resource base uses while discouraging dense residential development.”. / *La section sur la désignation résidentielle rurale déclare: «Le défi consiste à fournir la gamme d’utilisations qui conviennent aux régions rurales. Le but est de maintenir le caractère de la zone rurale jusqu’à ce que les services municipaux soient fournis. L’objectif est d’assurer la continuité des usages agricoles et de base des ressources tout en décourageant le développement résidentiel dense. ».*

Policy 3.2.4.1 It is a policy that a wide range of rural resource uses shall be permitted including agricultural, forestry, aquaculture and renewable energy, including wind turbines. / *C'est une politique qu'un large éventail d'utilisations des ressources rurales doit être autorisé, y compris l'agriculture, la foresterie, l'aquaculture et les énergies renouvelables, y compris les éoliennes.*

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

The Industrial Zoning does not permit Residential development as a permitted use. Therefore the applicant is proposing to rezone a portion of the property to Rural Residential to permit the development of house at the end of Reservoir Road. / *Le zonage industriel ne permet pas le développement résidentiel comme utilisation autorisée. Par conséquent, le demandeur propose de rezoner une partie de la propriété en résidence rurale afin de permettre l'aménagement d'une maison à l'extrémité du chemin Reservoir.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

The Town Engineer and Town CAO were consulted regarding this request. It was noted that the intention of this area was never to have an Industrial access point off Reservoir Road. This road is a dead end local street which is undersized for Industrial traffic and the intersection on to Ogden Mill Road is not suitable for industrial traffic. / *L'ingénieur municipal et le directeur général de la ville ont été consultés au sujet de cette demande. Il a été noté que l'intention de cette zone n'était jamais d'avoir un point d'accès industriel hors du chemin Reservoir. Cette route est une rue locale sans issue qui est sous-dimensionnée pour le trafic industriel et l'intersection sur Ogden Mill Road ne convient pas au trafic industriel.*

Discussion

During the 2009 review of the Municipal Plan it was recognized that the Industrial park located off Exit 506 was starting to near capacity as the majority of the properties had been developed and expansion was limited due to existing development and the floodplains in this area. As a result, a second industrial area (approximately 206 acres) was designated and rezoned off the Walker Road exit (Exit 500) for future use. This area was chosen as it was the only area which had highway visibility, direct access to the Trans Canada Highway and consisted of large vacant properties (some used for growing blueberries). Limited development in the area aids in reducing future land use conflict and the large tracts of land allowed for multiple configurations for future industrial development. Services are currently not available in this area. / *Au cours de l'examen de 2009 du plan municipal, il a été reconnu que le parc industriel situé à la sortie 506 commençait à se rapprocher de sa capacité, car la majorité des propriétés avaient été aménagées et l'expansion était limitée en raison du développement existant et des plaines inondables dans cette zone. Par conséquent, une deuxième zone industrielle (environ 206 acres) a été désignée et rezonée à la sortie du chemin Walker (sortie 500) pour une utilisation future. Cette zone a été choisie car c'était la seule zone*

qui avait une visibilité sur l'autoroute, un accès direct à la route transcanadienne et se composait de grandes propriétés vacantes (certaines utilisées pour la culture de bleuets). Le développement limité dans la région aide à réduire les conflits futurs d'utilisation des terres et les vastes étendues de terres ont permis de multiples configurations pour le développement industriel futur. Les services ne sont actuellement pas disponibles dans cette zone.

The applicant/property owner has a large property at the end of Reservoir Road (83 acres). He has owned this property since the 1980s and it was a family property prior to his ownership. It had always been his intention to return to Town and build a house on this property. This property does not have direct access to Walker Road, but a portion of it backs on to the Trans Canada Highway. The visibility from the highway played a role in its inclusion as part of the future industrial land. A portion of this land however, has no visibility from the highway. It is this portion of the property (~24 acres) which the applicant would like to have returned to rural residential zoning for the purpose of having a residential property (building a house). The size of the area proposed to be rezoned would allow the property owner to maintain buffering on his property from future Industrial development as well as allows him to position the house in his desired location. / *Le demandeur / propriétaire a une grande propriété au bout du chemin Reservoir (83 acres). Il est propriétaire de cette propriété depuis les années 1980 et c'était une propriété familiale avant sa propriété. Il avait toujours eu l'intention de retourner en ville et de construire une maison sur cette propriété. Cette propriété n'a pas d'accès direct au chemin Walker, mais une partie de celui-ci est adossée à la route transcanadienne. La visibilité depuis l'autoroute a joué un rôle dans son inclusion dans le futur terrain industriel. Une partie de ce terrain n'a cependant aucune visibilité depuis l'autoroute. C'est cette partie de la propriété (~ 24 acres) que le demandeur aimerait faire revenir en zonage résidentiel rural dans le but d'avoir une propriété résidentielle (construction d'une maison). La taille de la zone proposée pour le rezonage permettrait au propriétaire de maintenir la protection de sa propriété contre le développement industriel futur et lui permettrait de positionner la maison à l'emplacement souhaité.*

Reservoir Road has developed as rural residential properties and the road is designed as such with a narrower paved surface and ditching. It is a dead end street off Ogden Mill Road. Reservoir Road was not intended to be used as an entrance or exit to the future industrial area when the properties were rezoned in 2009. As Reservoir Road was never intended as an entrance or exit to the industrial area and there is still a significant portion of the property remaining as pre-zoned industrial land (~59 acres), this rezoning request is not anticipated to negatively impact the future industrial development potential of the area around the Walker Road exit. / *chemin Reservoir s'est développé en tant que propriétés résidentielles rurales et la route est conçue comme telle avec une surface pavée et un fossé plus étroits. C'est une rue sans issue sur chemin Ogden Mill. Le chemin Reservoir n'était pas destiné à être utilisé comme entrée ou sortie de la future zone industrielle lorsque les propriétés ont été rezonées en 2009. Comme le chemin Reservoir n'a jamais été conçu comme une entrée ou une sortie de la zone industrielle et il y a encore une partie importante de la zone industrielle, propriété demeurant un terrain industriel prezoné (~ 59 acres), cette demande de rezonage ne devrait pas avoir d'incidence négative sur le potentiel de développement industriel futur de la zone autour de la sortie du chemin Walker.*

Legal Authority / Autorité légale

The Planning Review and Adjustment Committee receive their authority to make their views regarding the by-laws through the following sections of the Community Planning Act: / *Le Comité de révision de la planification doit avoir le pouvoir de faire connaître ses opinions au sujet de l'arrêté par l'entremise des articles suivants de la Loi sur l'urbanisme :*

“110(1) Before making a by-law under this Act, a council shall request in writing the written views of the advisory committee or regional service commission on / *Avant de prendre un arrêté en vertu de la présente loi, le conseil demande par écrit au comité consultatif ou à la commission de services régionaux de lui donner son avis écrit :*

(a) a proposed by-law in respect of which the views have not been given previously, / *sur tout projet d'arrêté relativement auquel aucun avis n'a été donné auparavant; ...*

Recommendation / Recommandation

Staff recommend the proposed by-law amendments to redesignate and rezone a portion of the property from industrial to rural residential as this maintains the zoning off Reservoir Road as Rural Residential as this road was not intended as an industrial access. / *Le personnel recommande les modifications proposées au règlement visant à redéfinir et à modifier le zonage d'une partie de la propriété de la propriété industrielle à la zone résidentielle rurale, car cela maintient le zonage du chemin Reservoir comme résidentiel rural, car cette route n'était pas conçue comme un accès industriel.*

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.

By-law No 243-D
A By-law to Amend By-law No 243 The Town of Sackville
Municipal Plan

The Council of the Town of Sackville under the authority vested in it by Section 24 and in accordance with Section 111 of the *Community Planning Act*, SNB 2017, c.19 amends By-law No. 243, the Town of Sackville Municipal Plan and enacts as follows:

1. By-law No. 243, the Town of Sackville Municipal Plan, is amended by changing the designation as shown on the Future Land Use Map Figure “2” of the Town of Sackville Municipal Plan for a portion of the property identified as PID 00898114 as shown on Schedule A attached hereto and forming part hereof, from Industrial to Rural Residential.

Read a first time this _____ day of _____, 2020.

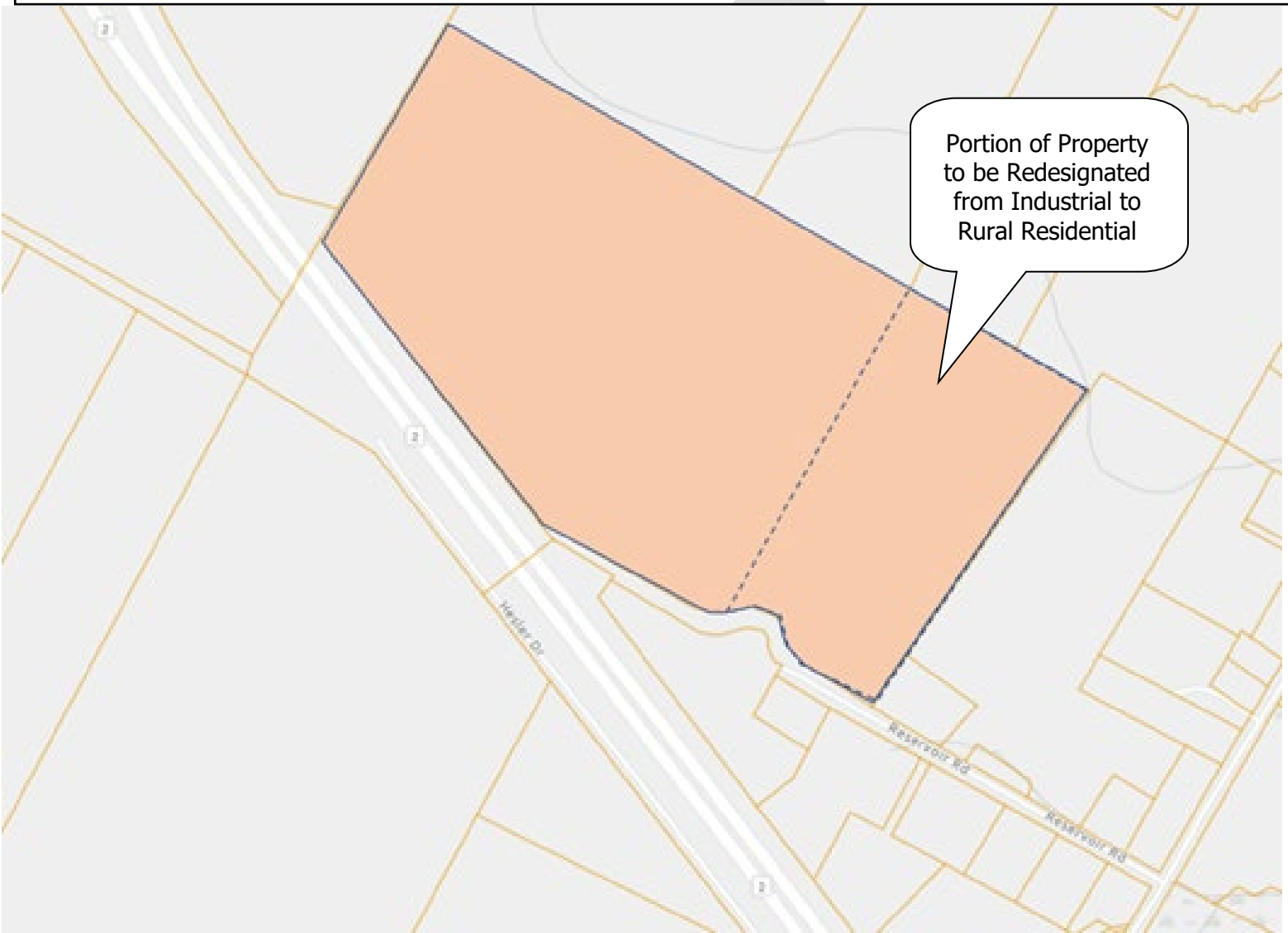
Read a second time this _____ day of _____, 2020.

Read a third time and passed this _____ day of _____, 2020.

Mayor

Clerk

Schedule A
Town of Sackville
FUTURE LAND USE MAP
Date: 2020-26-10



35-43 Reservoir Road, Sackville
PID 00898114

**BY-LAW NO. 244-L
A BY-LAW TO AMEND BY-LAW NO. 244
TOWN OF SACKVILLE ZONING BY-LAW**

The Council of the Town of Sackville under the authority vested in it by Section 53 and in accordance with Section 59 of the *Community Planning Act*, SNB 2017, c.19 amends By-law No. 244, the Town of Sackville Zoning By-law and enacts as follows:

1. By-law No 244, the Town of Sackville Zoning By-law, is amended by changing the zoning as shown on the Zoning Map Figure “1” of the Town of Sackville Zoning By-law for the portion of the lands indicated by the shaded area on Schedule “A” attached hereto and forming part hereof, from Industrial (IND) to Rural Residential (RR).

Read a first time this _____ day of _____, 2020.

Read a second time this _____ day of _____, 2020.

Read a third time and passed this _____ day of _____, 2020.

Mayor

Clerk

Schedule A
Town of Sackville
Zoning MAP
Date: 2020-26-10

