

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /  
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**  
Wednesday, November 24, 2021 / Le mercredi 24 novembre, 2021

**Staff Report / Rapport du personnel**

**Subject / Objet :** Variance Request / Demandes de Dérogation

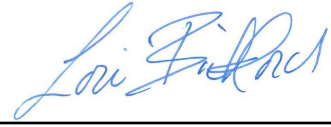
**File number / Numéro du fichier** 21-2415

**From / De :**



Phil Robichaud  
Planner / Urbaniste

**Reviewed by / Révisé par :**



Lori Bickford  
Planner / Urbaniste

**General Information / Information générale**

**Applicant / Requéant :**

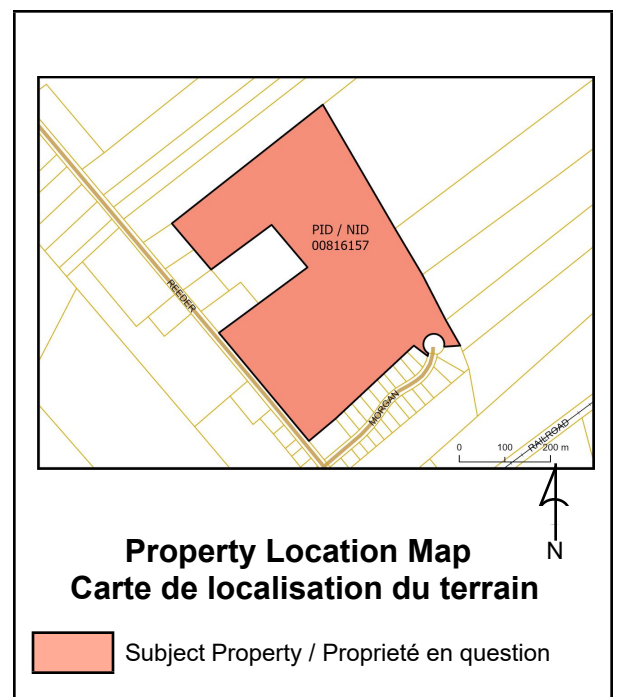
Dave MacDonald

**Landowner / Propriétaire :**

Shelley Bridgit MacDonald

**Proposal / Demande :**

Variance to reduce minimum lot width from 150 meters to 20 meters. / *Dérogation pour réduire la largeur minimum d'un lot de 150 mètres à 20 mètres.*



**Site Information / Information du site**

**PID / NID:** 00816157

**Lot Size / Grandeur du lot:** 22.81 Hectares

**Location / Endroit :**

47 REEDER RD, Village of Salisbury / Village de Salisbury

**Current Use / Usage présent :**

Residential / Résidentielle

**Zoning / Zonage :**

Rural Area/*Zone rurale (RA)* & Residential Use/*Usage résidentiel (RU)*

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

Residential/*Résidentielle* & Rural/*rurale*

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

Surrounding uses: residential and vacant properties / *Usages environnants : propriétés résidentielles et vacantes*

Surrounding zoning / Zonage des environs : Rural Area/*Zone rurale (RA)* & Residential Use/*Usage résidentiel (RU)*

**Municipal Servicing / Services municipaux:**

Public road and sanitary sewer / *Rue publique et égout sanitaire*

## Access-Egress / Accès/Sortie :

Chemin Reeder Road

### Policies / Politiques

Village of Salisbury Municipal Plan

#### 4.8 RURAL DESIGNATION (RU) / DÉSIGNATION RURALE (UR)

Denser development in the Village has located south of the CNR rail line and along Fredericton Road (Route 112). The remainder of the Village is rural in character as it is comprised mainly of forested areas and agricultural lands. This area is outside the Serviceable Boundary and therefore unable to be part of the gravity fed system of the Village. Due to servicing limitations, this area will experience a slower rate of development. The objective of the rural designation is to maintain the rural character of this area by ensuring the continuity of agricultural and resource uses while discouraging dense residential development due to limited access to public sewer connections. / *Un développement plus dense dans le village s'est localisé au sud de la voie ferrée du CN et le long du chemin Fredericton (route 112). Le reste du village est de caractère rural car il est composé principalement de zones boisées et de terres agricoles. Cette zone est à l'extérieur de la limite utilisable et ne peut donc pas faire partie du système d'alimentation par gravité du village. En raison des limitations d'entretien, cette zone connaîtra un rythme de développement plus lent. L'objectif de la désignation rurale est de maintenir le caractère rural de ce secteur en assurant la continuité des usages agricoles et des ressources tout en décourageant le développement résidentiel dense en raison de l'accès limité aux raccordements publics à l'égout.*

#### Policy / Principe

4.8.1 It is a policy to create a Rural Area zone for the purpose of permitting farming activities, resource activities, cemeteries and rural residential uses, as well as other compatible land uses in those areas outside the Serviceable Boundary. / *C'est une politique de créer une zone rurale dans le but de permettre les activités agricoles, les activités liées aux ressources, les cimetières et les utilisations résidentielles rurales, ainsi que d'autres utilisations des terres compatibles dans ces zones à l'extérieur de la limite de service.*

4.8.2 It is a policy to allow low density residential uses within the Rural designation to maintain the low density rural character of the area. New lots shall have a minimum lot size of two (2) hectares. / *C'est une politique d'autoriser les utilisations résidentielles à faible densité dans la désignation rurale afin de maintenir le caractère rural à faible densité de la région. Les nouveaux lots doivent avoir une superficie minimale de deux (2) hectares.*

4.8.3 It is a policy to encourage resource related uses to employ best management practices to minimize environmental degradation. / *C'est une politique d'encourager les utilisations liées aux ressources à employer les meilleures pratiques de gestion pour minimiser la dégradation de l'environnement.*

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

Village of Salisbury Zoning By-Law

#### 12.2 Zone Requirements / Exigences de zone

a) Any permitted use, or new lot, in the Rural Area zone shall comply with the following regulations / *Toute utilisation autorisée, ou nouveau lot, dans la zone rurale doit être conforme aux règlements suivants*

Minimum Lot Area 2 ha (4.9 acres) / *Minimum Lot Area 2 ha (4.9 acres)*

Minimum Lot Frontage 150 m (492 ft) / *Minimum Lot Frontage 150 m (492 ft)*

Village of Salisbury Subdivision By-Law

3. (2) The provisions for minimum lot sizes shall be as provided for in the Village of Salisbury Zoning By-Law. / *Les dispositions relatives à la taille minimale des lots doivent être celles prévues dans le règlement de zonage du village de Salisbury.*

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

Staff internally discussed this file. / *Le personnel a discuté en interne de ce dossier.*

The Village of Salisbury Staff was consulted. / *The Village of Salisbury Staff was consulted.*

### **Discussion**

The application is to divide a lot with an existing dwelling (lot 21-1) while preserving the back portion of the remnant lot. This is accomplished by keeping a 20-meter-wide corridor on Reeder Road that leads to the larger portion in the back. These types of lots are called “flag lots”. The portion of the property, where the 20-meter-wide corridor is proposed, is zoned Rural Area Zone. This zone has a minimum lot width of 150 meters. A variance was requested to reduce the minimum lot width from 150 meters to 20 meters. The lot with the dwelling (lot 21-1) is meeting the minimum requirement with over 150 meters of width and an area of almost 20 acres. The variance request pertains to the remnant flag lot only. / *La demande consiste à diviser un lot avec un logement existant (lot 21-1) tout en préservant la partie arrière du lot restant. Pour ce faire, on garde un corridor de 20 mètres de large sur le chemin Reeder qui mène à la plus grande partie à l’arrière. Ces types de lots sont appelés « lots en drapeau ». La partie de la propriété, où le corridor de 20 mètres de large est proposé, est zonée zone rurale. Cette zone a une largeur de lot minimale de 150 mètres. Une dérogation a été demandé pour réduire la largeur minimale du lot de 150 mètres à 20 mètres. Le lot avec le logement (lot 21-1) répond à l’exigence minimale avec plus de 150 mètres de largeur et une superficie de près de 20 acres. La demande de dérogation ne concerne que le lot restant.*

When creating flag lots, it is important to verify that the proposal will not comprise the future development of the land: / *Lors de la création de lots en drapeau, il est important de vérifier que la proposition ne compromettra pas l’aménagement futur du terrain :*

\* The 20 meters section will not be for development, but to preserve a corridor to access the back portion (a no-build condition is proposed on the 20-meter corridor) / *La section de 20 mètres ne sera pas pour l’aménagement, mais pour préserver un corridor pour accéder à la partie arrière (une condition de non-construction est proposée sur le corridor de 20 mètres)*

\* 20 meters is typically a suitable width for a street. This could potentially become a public street in the future and could be a connection from Morgan Avenue back to Reeder Road. / *20 mètres est généralement une largeur appropriée pour une rue. Cela pourrait devenir une rue publique à l’avenir et pourrait être une connexion de Morgan Avenue à Reeder Road.*

\* The land surveyor prepared a report showing that sight visibility at Reeder Road is meeting minimum sightlines. / *L’arpenteur-géomètre a préparé un rapport montrant que la visibilité sur le chemin Reeder rencontre les lignes de visibilité minimales.*

\* The back portion of the lot is exceeding meeting minimum lot requirements. / *La partie arrière du lot dépasse les exigences minimales du lot.*

\* The Salisbury staff was consulted, and they did not identify any concerns with the proposal. / *Le personnel de Salisbury a été consulté et n’a pas relevé de préoccupations au sujet de la proposition.*

While the proposed layout of the lot should not compromise the future development of the lot, it may add some additional challenges in the future. If a street were to be developed in the future on the “20-meter-wide corridor”, there will be two property owners to deal with, instead of one. This could make things more complicated for a proponent to develop the road. / *Bien que l’aménagement proposé du lot ne devrait pas compromettre le développement futur du lot, il pourrait ajouter quelques défis*

*supplémentaires à l'avenir. Si une rue devait être aménagée à l'avenir sur le « corridor de 20 mètres de large », il y aura deux propriétaires fonciers à traiter, au lieu d'un seul. Cela pourrait rendre les choses plus compliquées pour un promoteur de développer la route.*

### **Public Notice / Avis public**

Notices were sent out on November 10, 2021 to all surrounding properties within 60 meters. / *Des avis ont été envoyés le 10 novembre 2021 à toutes les propriétés voisines à moins de 60 mètres.*

### **Legal Authority / Autorité légale**

Community Planning Act / Loi sur l'urbanisme

78(1) An advisory committee or regional service commission may / *Tout comité consultatif ou toute commission de services régionaux peut :*

(a) subject to the terms and conditions it considers fit, permit a reasonable variance from the requirements of a subdivision by-law, if it is of the opinion that the variance is desirable for the development of land and is in keeping with the general intent of the by-law and any plan or scheme under this Act affecting the land, / *ou bien, sous réserve des modalités et des conditions qu'il juge indiquées, autoriser toute dérogation raisonnable aux exigences de l'arrêté de lotissement, qui, à son avis, est souhaitable pour l'aménagement d'un terrain et compatible avec l'objectif général de l'arrêté comme de tout plan, toute déclaration ou tout projet prévus par la présente loi touchant le terrain;*

(b) require that a subdivision plan include any terms and conditions attached to the variance, or / *ou bien exiger que le plan de lotissement comporte l'une quelconque des modalités et des conditions auxquelles est subordonnée la dérogation;*

(c) withdraw any or all of the terms and conditions attached to the variance under paragraph (b), by resolution, effective on the filing of an approved amending subdivision plan in the land registration office. / *ou bien lever tout ou partie des modalités et des conditions auxquelles est subordonnée la dérogation conformément à l'alinéa b) par voie de résolution, la levée ne prenant effet qu'au moment du dépôt, au bureau d'enregistrement des biens-fonds, d'un plan modificateur de lotissement approuvé.*

### **Recommendation / Recommandation**

That the variance request by Dave MacDonald on behalf of Shelley Bridgit MacDonald to reduce the minimum lot width to 20 meters for the remnant lot on the subdivision plan Shelley Bridgit MacDonald prepared by Daigle Surveys with the job number 15984, located on Reeder Road in Village of Salisbury be APPROVED with a condition because the variance request is reasonable, it follows the intent of the minimum lot requirement in the zoning regulation, and it does not compromise the future development on the remnant lot. / *Que la demande de dérogation de Dave MacDonald au nom de Shelley Bridgit MacDonald visant à réduire la largeur minimale du lot à 20 mètres pour le lot restant sur le plan de lotissement Shelley Bridgit MacDonald préparé par Daigle Surveys avec le numéro de travail 15984, situé sur le chemin Reeder dans le village de Salisbury soit APPROUVÉ avec une condition parce que la demande de dérogation est raisonnable, qu'elle suit l'intention de l'exigence de lot minimum dans le règlement de zonage et qu'elle ne compromet pas le développement futur sur le lot restant.*

Conditions:

1. That the portion of the lot having less than 150 meters in width be identified as a 'no build zone' on the subdivision plan. / *That the portion of the lot having less than 150 meters in width be identified as a 'no build zone' on the subdivision plan.*

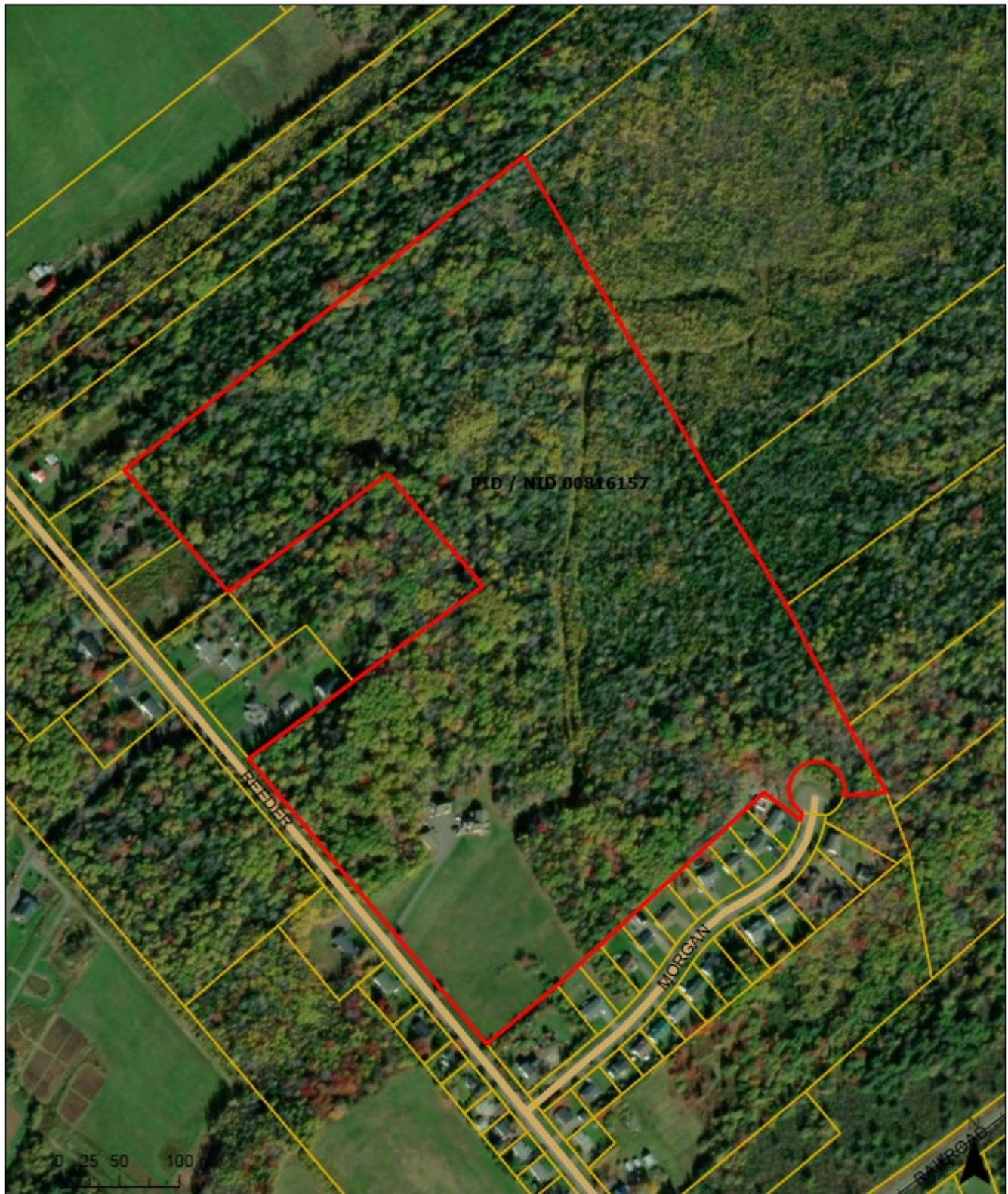
**Note:** This report was written in english and translated to a bilingual document. Where a conflict exists between the two languages, the language the report was written shall prevail. / **Note:** *ce rapport a été rédigé en anglais et traduit en version bilingue. En cas de conflit entre les deux langues, la langue dans laquelle le rapport a été rédigé a préséance.*

Location map / Carte d'emplacement

47 Reeder Road (PID/NID 00816157)

Village of Salisbury

Date: 11/9/2021



**Moncton**

1234 rue Main Street  
Unit/unité 200  
Moncton, NB E1C 1H7  
Tel/tél : 506-382-5386

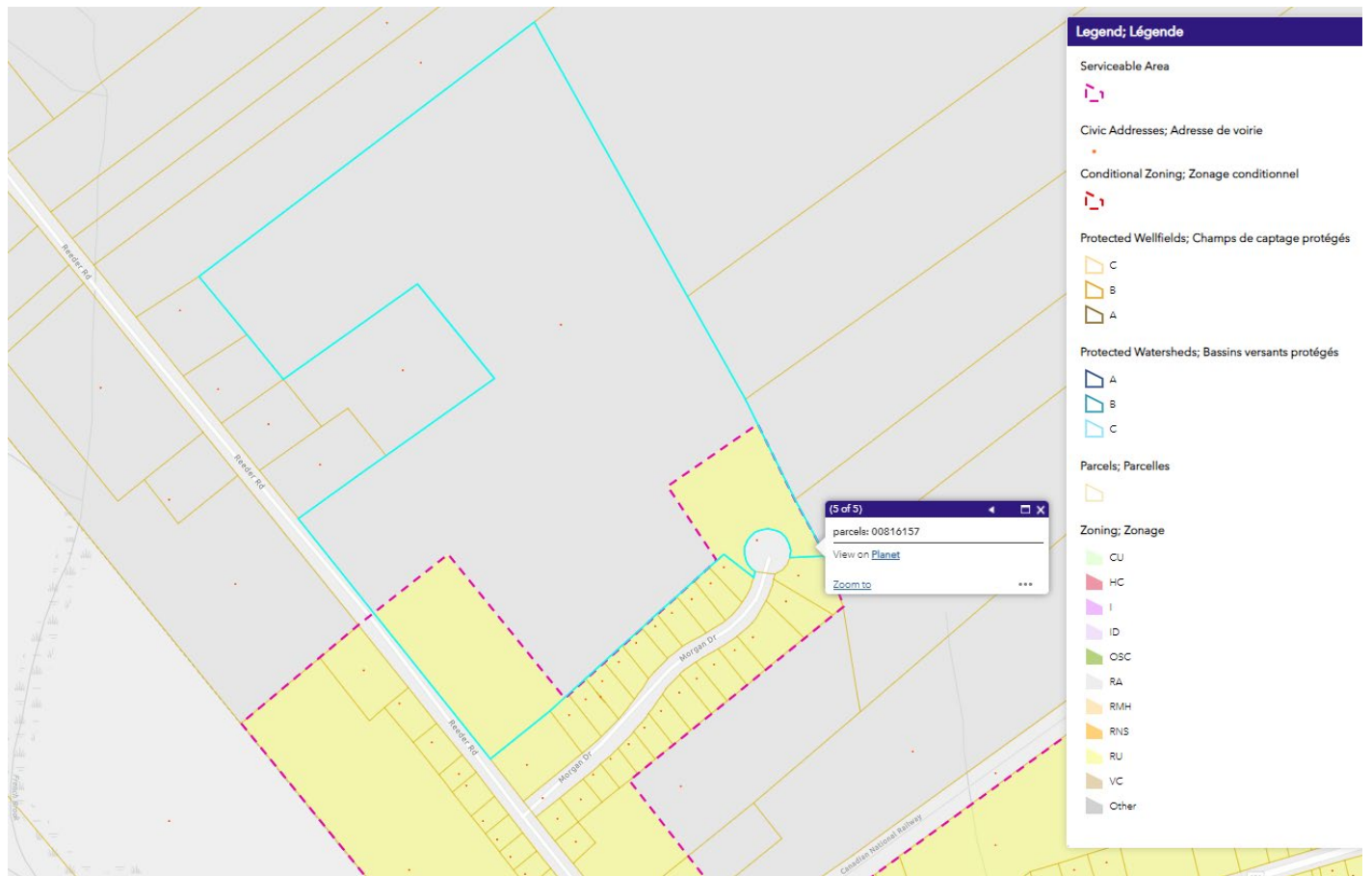
**Shediac**

815A rue Bombardier Street  
Route 15, Exit/sortie 37  
Shediac, NB E4P 1H9  
Tel/tél : 506-533-3637

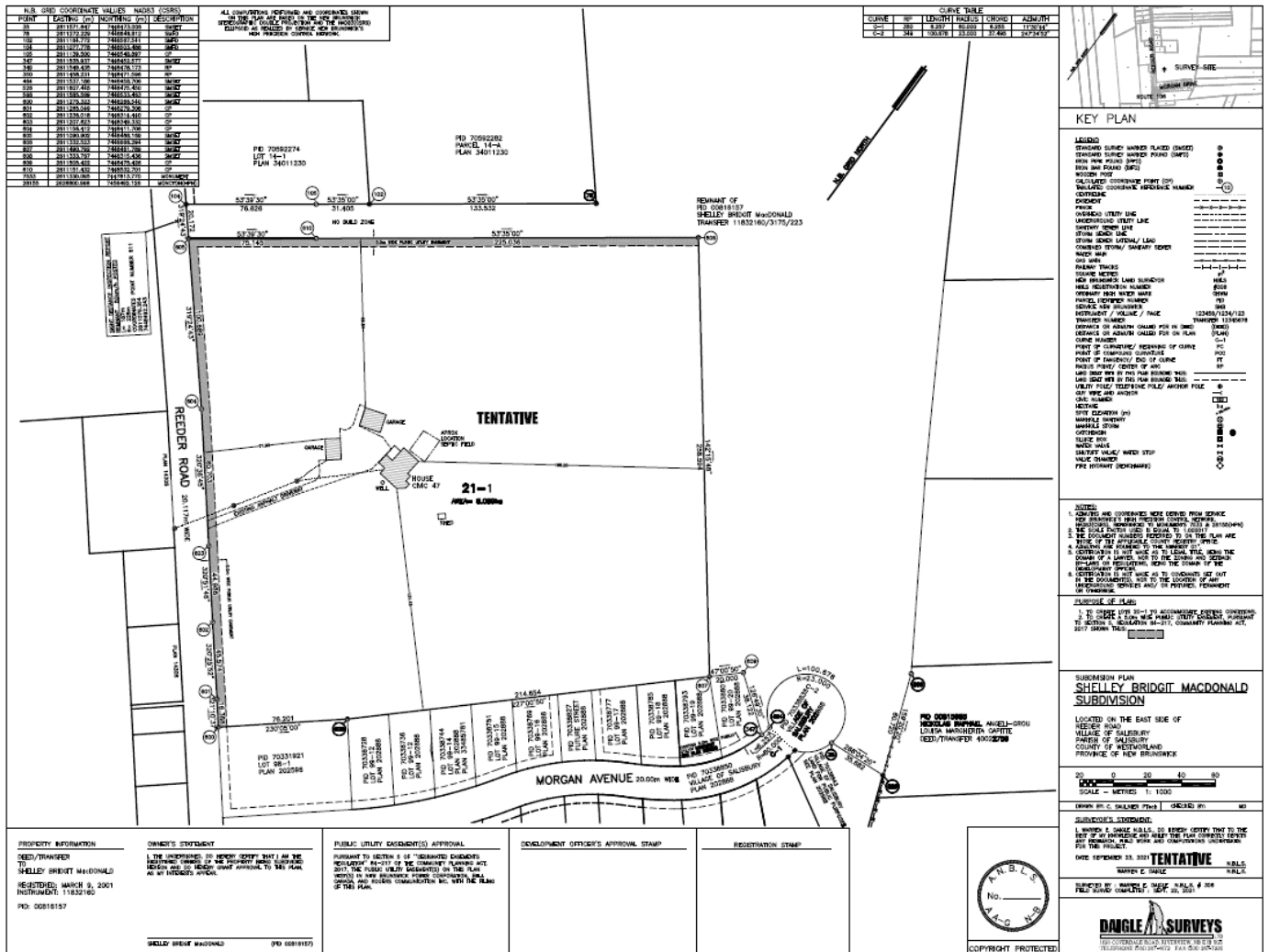
**Sackville**

112 rue Main Street  
Unit/unité C  
Sackville, NB E4L 0C3  
Tel/tél : 506-364-4701

Zoning map / Carte de zonage



Subdivision Plan / Plan de lotissement

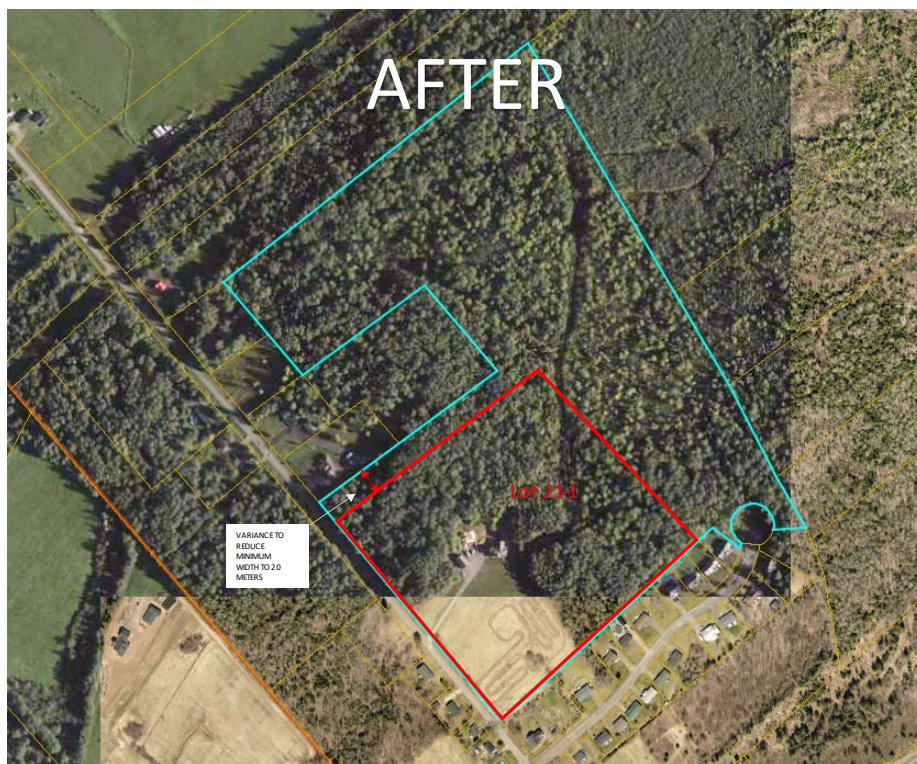
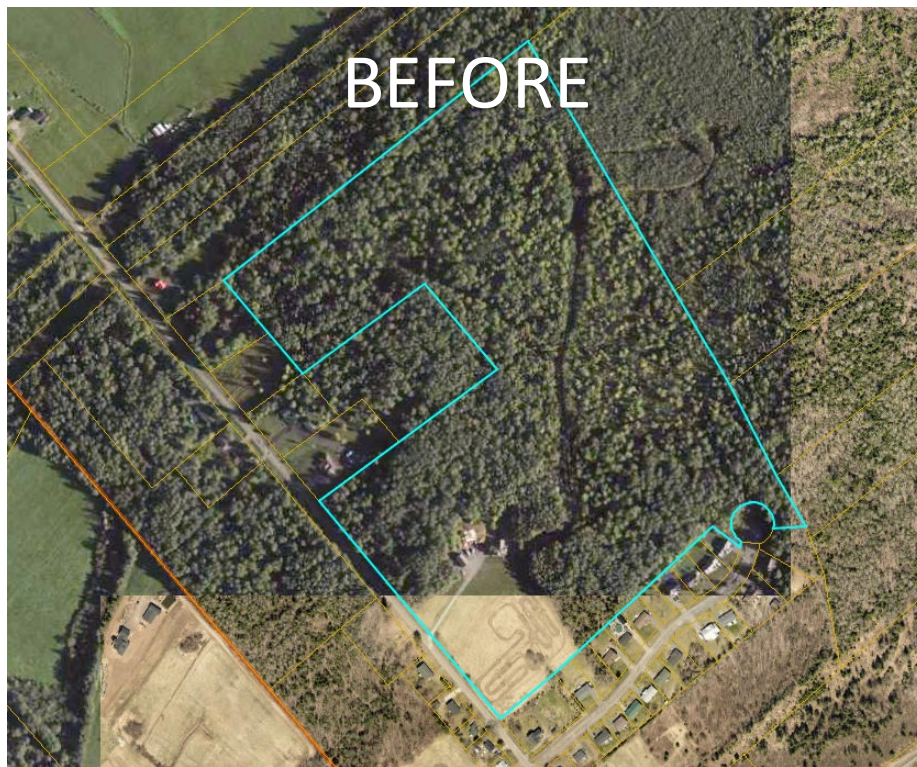


**Moncton**  
1234 rue Main Street  
Unit/unité 200  
Moncton, NB E1C 1H7  
Tel/tél : 506-382-5386

**Shediac**  
815A rue Bombardier Street  
Route 15, Exit/sortie 37  
Shediac, NB E4P 1H9  
Tel/tél : 506-533-3637

**Sackville**  
112 rue Main Street  
Unit/unité C  
Sackville, NB E4L 0C3  
Tel/tél : 506-364-4701

Visual representation of the subdivision / Représentation visuelle de la dérogation





# TENTATIVE SUBDIVISION INSPECTION REPORT

Date: Nov 10, 2021

Subdivision Name: Shelley Bridgit McDonald Subdivision

Parish: Salisbury

County: Westmorland

D.O.T. Map Sheet No:

Purpose of Plan: To create Lot 21-1 to accommodate conditions

### Sight Distance at Proposed Intersections (Eye Height=1.05 m):

Posted Speed Limit Along Highway (km/h)	Object Height & Required Sight Distance		Measured Sight Distance Along Highway							
	Stopping 0.38 m	Intersection 1.30 m	Viewing left and right from access location							
	All Accesses (m)	Locals & Collectors Subdivision Accesses & Commercial, Industrial & Institutional Accesses (m)  (residential accesses must only meet stopping sight distance)	Access 1 Description:				Access 2 Description:			
				Remnant Private Entrance <input checked="" type="checkbox"/> Subdivision Access <input type="checkbox"/>				Private Entrance <input type="checkbox"/> Subdivision Access <input type="checkbox"/>		
		Easting/Northing <u>2611079.354</u> <u>pt#</u> <u>7448492.243611</u>				Easting/Northing				
		Sight Distance: Adequate <input checked="" type="checkbox"/> Inadequate <input type="checkbox"/> Existing <input type="checkbox"/>				Sight Distance: Adequate <input type="checkbox"/> Inadequate <input type="checkbox"/> Existing <input type="checkbox"/>				
		Stopping	Intersection	Stopping	Intersection	Stopping	Intersection	Stopping	Intersection	
		L	R	L	R	L	R	L	R	
50	65		115	187m	228m					
60	85		135							
70	110		160							
80	140		180							
90	170		200							
100	210		215							

Inadequate sight distance caused by:

Suggestions for improving sight distance:

### Grade Information:

Estimated maximum grade on Property: 4 %

Comments:

### Drainage Design Information:

Municipal Services Easements Required? Yes  No

Comments:

Intersecting Road Name or Number: Reeder Road.

Description of Intersecting Road Condition: Asphalt

Status: Designated  Not Designated  Private  Other

Comments:

(Add additional page if necessary)

Inspector: Warren S. Day

Job # 15984

NBLS # 306

Dough Survey

