

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

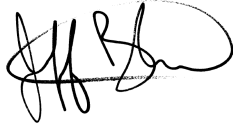
Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : To create lot on an access other than a public street

File number / Numéro du fichier 24-0153

From / De :

Reviewed by / Révisé par :



Jeff Boudreau
Manager of Subdivision Approval / Gestionnaire
d'approbation des lotissements



Phil Robichaud
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

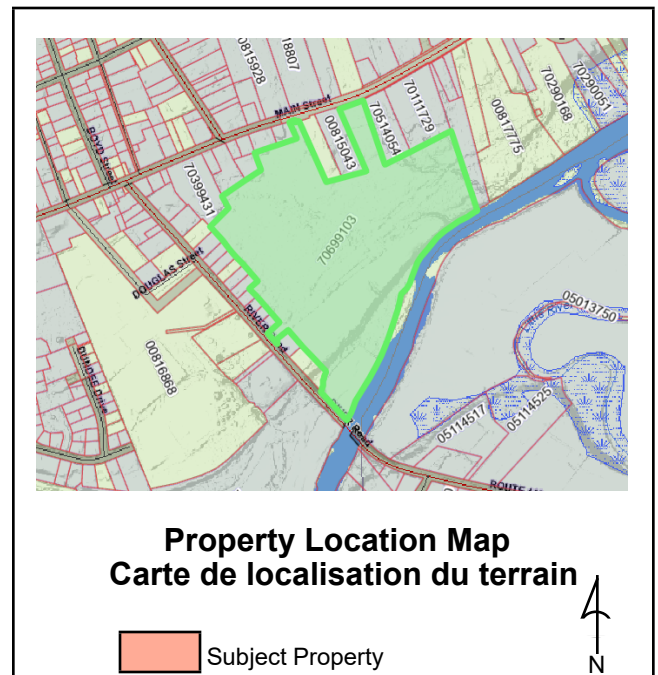
Landowner / Propriétaire :

Fred Colpitts, Limited

Proposal / Demande :

Proposed telecommunication tower site. / *Site proposé
de tours de télécommunication*

To vary the lot size from 1200m² to 625m² and lot
width from 30m to 25m / *Modifier la dimension du lot
de 1200m² à 625 m²*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70699103

Lot Size / Grandeur du lot: 19.3 ha

Location / Endroit :

Main Street

Current Use / Usage présent :

vacant

Zoning / Zonage :

VC

Future Land Use / Usage futur :

VC

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Residential and Commercial

Municipal Servicing / Services municipaux:

N/A

Access-Egress / Accès/Sortie : Main st

Policies / Politiques

7.7 UTILITIES / SERVICES PUBLICS

The providers of electricity, telephone and cable services often utilize the Village's right-of-ways to distribute the service to their customers. Although these utilities shall be permitted in all zones, the Village seeks the cooperation of the utility companies when locating utilities within the Village boundaries. / *Les fournisseurs des services d'électricité, téléphonique et câblodistribution, utilisent souvent les droits de passage du village pour offrir les services à leurs clients. Bien que ces utilisations seront permis dans toutes les zones, le village demande la coopération des sociétés de services publics lors du choix d'emplacement à l'intérieur de ses limites.*

Policy / Principe

7.7.1 It is a policy that utilities that service the general public, including but not limited to, electrical, telephone and cable, shall be permitted in any designation or zone. / *Il est établi comme principe que le service au public général, incluant, mais sans s'y limiter à l'électricité, le téléphone et le câble seront permis dans toute désignation ou zone.*

7.7.2 It is a policy that Council will provide standards within the Zoning By-law that will serve to alleviate the potential nuisance and unsafe conditions that could result from random placement of wind turbines as a means to prevent conflicts with neighbouring uses while supporting clean energy initiatives. / *Il est établi comme principe que le Conseil accordera des normes dans le cadre de l'arrêté de zonage qui servira pour atténuer les nuisances et conditions dangereuses possibles résultant d'un emplacement aléatoire des éoliennes comme moyen de prévenir les conflits avec les usages avoisinants tout en soutenant les initiatives de l'énergie propre.*

7.7.3 It is a policy to ensure that radio-communication antennas are located in a manner that minimizes adverse visual impacts through careful design, siting and screening to protect residential areas. All antennas shall be reviewed through the Southeast Regional Service Commission Antenna System Siting Protocol. / *Il est établi comme principe d'assurer que les antennes de radiocommunications sont situées dans une manière qui minimise les effets visuels néfastes par la conception, l'emplacement et le tamponnage soigné afin de protéger les zones résidentielles. Toutes les antennes seront examinées par le biais du protocole du choix d'emplacement des antennes de la Commission de services régionaux du Sud-Est.*

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

By-Law No. 49 A By-Law relating to the subdivision of lands in the Village of Salisbury / Arrêté N° 49, un arrêté lié au lotissement des terrains dans le village de Salisbury

(1) Every lot, block and other parcel of land in a subdivision shall abut, / *Chaque lot, îlot ou autre parcelle de terrain d'un lotissement doit donner*

(a) a street owned by the Crown or the Village of Salisbury; or / *sur une rue appartenant à la Couronne ou au village de Salisbury, ou*

(b) in the case of lands owned or to be acquired by the Village of Salisbury, public utilities or data centre providers and existing conditions only, such access other than a street mentioned in paragraph (a) as may be approved by the Commission as being advisable for the development of land. / *Dans le cas des terrains appartenant ou à être acquis par le village de Salisbury, les services publics ou les fournisseurs de centres de données et les conditions existantes uniquement, un accès autre qu'une rue mentionnée au paragraphe (a) qui peut être approuvé par la Commission comme étant souhaitable pour l'aménagement du terrain.*

(2) The provisions for minimum lot sizes shall be as provided for in the Village of Salisbury Zoning By-Law. / *Les dispositions pour les tailles minimales des lots seront conformément à l'arrêté de zonage du village de Salisbury.*

Village of Salisbury Zoning By-Law / Arrêté de zonage du village de Salisbury

3.18 Utilities / Services publics

Utilities are permitted in all zones. Telecommunication antennas are subject to the siting

review process as specified in the Southeast Regional Service Commission Antenna System Siting Protocol. / *Les services publics sont permis dans toutes les zones. Les antennes de télécommunication sont sous réserve du processus d'examen du choix d'emplacement précisé dans le Protocole du choix d'emplacement d'un système d'antennes de la Commission de services régionaux du Sud-Est.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Staff consulted with municipal administration and the applicant has completed the public consultation related to the telecommunication tower sighting protocol / *Le personnel a consulté avec l'administration municipale et le requérant a complété leur consultation publique liée aux protocoles d'emplacement de tour de télécommunication.*

Discussion

On February 13, a tentative subdivision application to create a new lot for the purpose of a telecommunication tower was received. The lot does not abut a public street and requires approval of the Planning Review and Adjustment Committee, as well as variances to reduce the required lot width and area. / *Le 13 février une demande de lottissement pour créer un nouveau lot pour raison de tour de télécommunication a été soumis. Le terrain ne donne pas sur une rue publique, alors le Comité de révision doit donner son approbation, ainsi que les dérogations pour réduire la superficie et la largeur requis d'un lot.*

When considering what is advisable for the development of land, a publicly maintained road is the best means of providing access. This provides the assurance of public services including snow plowing, garbage collection, school busing and more importantly, emergency services (ex: Ambulance and Fire Truck accessibility). If the lot does not front on a public street, then the above services are not guaranteed at the time of development or in the future. / *Lorsqu'on tient compte de ce qui est recommandé en ce qui a trait à l'aménagement d'un terrain, le meilleur mode d'accès constitue une route qui fait l'objet d'un entretien public. Ainsi, les services publics sont garantis dans ce secteur, comme le déneigement, la collecte des déchets, le transport scolaire et surtout, les services d'urgence (p. ex. : facilité d'accès pour les ambulances et les camions d'incendie). Si le lot n'est pas situé sur une rue publique, les services susmentionnés ne sont pas garantis lors de la mise sur pied de l'aménagement ou à l'avenir.*

The provision for approving lots on private access (right-of-way) should be exercised only in extraordinary cases, where the creation of a public street would not be possible and the access could possibly be brought to a public standard at a later time. / *La disposition liée à l'approbation des lots sur une voie d'accès privé (droit de passage) devrait seulement être mise en pratique dans des cas extraordinaires, comme lorsque la création d'une rue publique n'est pas possible et que la voie d'accès pourrait se conformer aux normes publiques à l'avenir.*

In this case, the lot is intended for the use of a telecommunication tower site and is proposed on a 10m wide right of way for access and utility routing. / *Dans ce cas, on prévoit utiliser le lot pour installer une tour de télécommunications, et le lot proposé est situé sur un droit de passage d'une largeur de 10 mètres aux fins d'accès et d'acheminement pour les services publics.*

No sewer connection or water well will be required on this site due to the proposed use. / *En raison de l'usage proposé, aucune connexion septique ni aucun puits d'eau potable ne sera requis sur le site.*

As a communication tower is a permitted use and no other construction is intended, the subdivision and variance request follows the intent. / *Étant donné qu'une tour de télécommunications constitue un usage permis et aucune autre construction n'est prévue, la demande respecte l'objectif.*

Public Notice / Avis public

Notice was sent to landowner's within 60m of the subject property / *On a envoyé un avis aux propriétaires qui se trouvent à moins de 60 mètres de la propriété en question.*

Legal Authority / Autorité légale

The Provincial Subdivision Regulation / Règlement provincial sur le lotissement

Lots, Blocks And Other Parcels / Lots, Îlots Et Autres Parcelles De Terrain

Section 6(1) every lot, block and other parcel of land in a proposed subdivision shall abut / *Chaque lot, îlot ou autre parcelle de terrain d'un projet de lotissement doit donner*

(a) a street owned by the Crown, or / *sur une rue appartenant à la Couronne, ou*

(b) such other access as may be approved by the commission as being advisable for the development of land. / *sur une autre voie d'accès que la commission de services régionaux peut approuver comme étant utile à l'aménagement du terrain.*

and

78(1) of the Community Planning Act / de la Loi sur L'urbanisme

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 as it considers fit, permit a reasonable variance from the requirements of a subdivision by-law, if it is in its opinion, is desirable for the development of land in accord with the general intent of the by-law and any plan, statement or scheme hereunder affecting the land, / sous réserve des modalités et condition qu'ils considérant appropriées, permettre toute dérogation raisonnables aux conditions prescrites par l'arrêté de lotissement, qui, a leur avis, est désirable pour l'aménagement d'un terrain conformément a l'intention générale de l'arrêté ainsi que de tout plan, déclaration ou projet intéressent le terrain,*

(b) *require that the subdivision plan include any terms and conditions attached to a variance permitted under paragraph (a), or / Prescrire que le plan de lotissement comporte toutes les modalités et conditions auxquelles est subordonnée une dérogation autorisée en application de l'alinéa a), ou*

Recommendation / Recommandation

Staff respectfully recommends that the South East Planning Review and Adjustment Committee approve the variance to reduce the required lot area from 1200sqm to 625sqm and reduce the lot width from 30m to 25m for the proposed lot 23-1 on the attached Fred Colpitts Limited subdivision plan as it is intended for a telecommunication tower site, subject to the following condition; / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud-Est approuve la dérogation visant à réduire la dimension minimale du lot de 1200 mètres carrés à 625 mètres carrés et réduire la largeur de 30 m à 25 m pour le lot 23-1 qui se trouve sur le plan de lotissement «Fred Colpitts Limited» ci-joint et en date du 27 mars 2019, sous réserve de la condition suivante :*

1. A note on the plan indicating that the lot has not been approved for an on site septic system. / *Il faut ajouter une note sur le plan précisant que le lot n'a pas reçu d'approbation en ce qui a trait à une fosse septique sur les lieux.*

Staff respectfully recommends that the Southeast Planning Review & Adjustment Committee approve the lot 23-1 on the attached Fred Colpitts Limited subdivision plan because it is of the opinion that the lot is advisable for the development of a telecommunication tower. / *Le personnel recommande respectueusement que le Comité de révision de la planification du Sud-Est approuve le lot 23-1 du plan de*

lotissement Fred Colpitts Limited, parce qu'il est d'avis que le terrain est propice au développement d'une tour de télécommunication.

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.*

MAIN STREET
VARIABLE WIDTH, PUBLIC

PLANNING APPROVAL:



LOCATION MAP
NOT TO SCALE

LEGEND:

LAND DEALT WITH BY THIS PLAN SHOWN THUS	_____
UTILITY EASEMENT	-----
STANDARD SURVEY MARKER PLACED (SMPL)	⊙
STANDARD SURVEY MARKER FOUND (SMFD)	●
CALCULATED COORDINATE POINT	○
TABULATED COORDINATE REFERENCE	④
EXISTING UTILITY POLE	•
GUY WIRE ANCHOR	—•—
PROPERTY IDENTIFICATION NUMBER	PID

NOTES:

- ALL COMPUTATIONS PERFORMED AND COORDINATES SHOWN ON THIS PLAN ARE BASED ON THE NEW BRUNSWICK STEREOGRAPHIC DOUBLE PROJECTION AND THE NAD83 (CSRS) ELLIPSOID AS REALIZED BY SERVICE NEW BRUNSWICK'S ACTIVE CONTROL SYSTEM
- ALL DISTANCES SHOWN ARE GRID DISTANCES CALCULATED USING A COMBINED SCALE FACTOR UTILIZING GEOID MODEL HT2.0.
- DIRECTIONS ARE N.B. GRID AZIMUTHS ESTABLISHED USING GNSS.
- CERTIFICATIONS IS NOT MADE AS TO LEGAL TITLE, NOR TO ZONING
- THE PLAN NUMBERS AND DOCUMENT NUMBERS REFERENCED TO ON THIS PLAN ARE THOSE OF THE COUNTY REGISTRY OFFICE.
- FIELD SURVEY WAS COMPLETED ON #### ##, 2023.

PURPOSE OF PLAN:

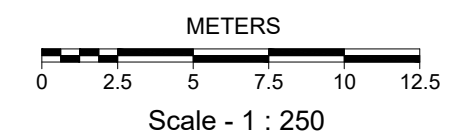
- TO CREATE LOT 23-1 FOR TELECOMMUNICATIONS PURPOSES
- TO CREATE 5m WIDE PUBLIC UTILITY EASEMENT AS SHOWN, PURSUANT TO SECTION 5 OF "DESIGNATED EASEMENT REGULATION" 2021-83 OF THE COMMUNITY PLANNING ACT.
- TO SHOW 5m WIDE ACCESS EASEMENT.

PROPERTY INFORMATION:

PID 70112982
REGISTERED OWNER: FRED COLPITTS LIMITED
DOC.: 42285925
REG. DATE: 2022-02-07



50 DRISCOLL CRESCENT, SUITE 201
MONCTON, NB
(506) 875 1743



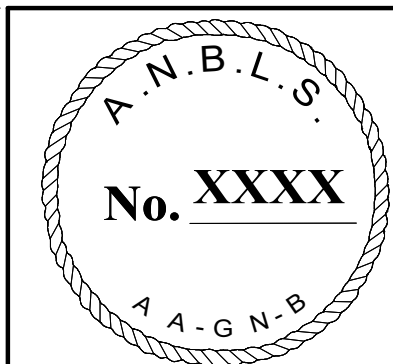
TENTATIVE SUBDIVISION PLAN

**FRED COLPITTS, LIMITED
SUBDIVISION**

SOUTH SIDE OF MAIN STREET
TOWN OF SALISBURY
PARISH OF SALISBURY
COUNTY OF WESTMORLAND
PROVINCE OF NEW BRUNSWICK



REV.	Revision:
0	Date: February 6, 2024 File: 222732SD
	Job No.: 22-273 Initials: NCB/JTG

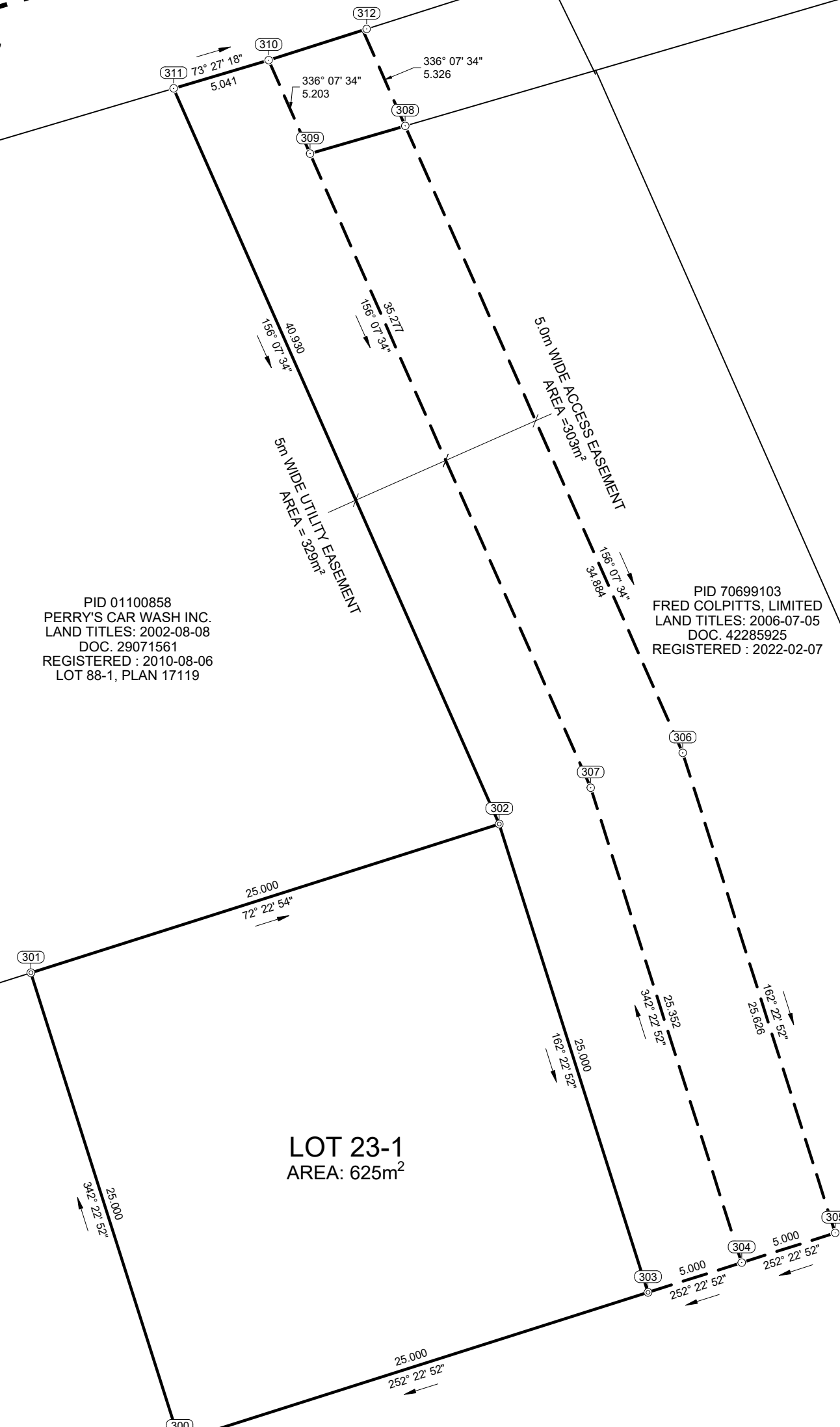


SURVEYOR'S STATEMENT

I, THE UNDERSIGNED, DO HEREBY CERTIFY THAT THIS PLAN IS CORRECT, AND THE BUILDING(S) LOCATED IS(ARE) AS SHOWN.

SURVEYED BY JARET T. GUIMOND, N.B.L.S. #387

COPYRIGHT PROTECTED



PID 01100858
PERRY'S CAR WASH INC.
LAND TITLES: 2002-08-08
DOC. 29071561
REGISTERED : 2010-08-06
LOT 88-1, PLAN 17119

PID 70112982
KINGSLEY KAY
DOC. 507160, BK. 1390, PG. 109
REGISTERED : 1988-06-30

PID 70699103
FRED COLPITTS, LIMITED
LAND TITLES: 2006-07-05
DOC. 42285925
REGISTERED : 2022-02-07

PID 70699103
FRED COLPITTS, LIMITED
LAND TITLES: 2006-07-05
DOC. 42285925
REGISTERED : 2022-02-07

OWNER'S STATEMENT:

I (WE), THE UNDERSIGNED, DO HEREBY CERTIFY THAT I (WE) AM (ARE) THE REGISTERED OWNER(S) OF THE PROPERTY(IES) BEING SUBDIVIDED HERON AND DO HEREBY GRANT APPROVAL TO THIS PLAN, AS OUR INTERESTS APPEAR.

UTILITY NOTE:

PURSUANT TO SECTION OF "DESIGNATED EASEMENT REGULATION" 2021-83, THE PUBLIC UTILITY EASEMENT ON THIS PLAN VESTS IN NEW BRUNSWICK POWER DISTRIBUTION AND CUSTOMER SERVICE CORPORATION, BELL CANADA, AND ROGERS COMMUNICATIONS INC. WITH THE FILING OF THIS PLAN.