

**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 : Shadowwave Holesteins Inc.

File number / Numéro du fichier : 16-508

From / De :

Jeff Boudreau
Development Officer / Agent d'aménagement

Reviewed by / Révisé par :

Kirk Brewer
Development Officer / Agent d'aménagement

General Information / Information générale

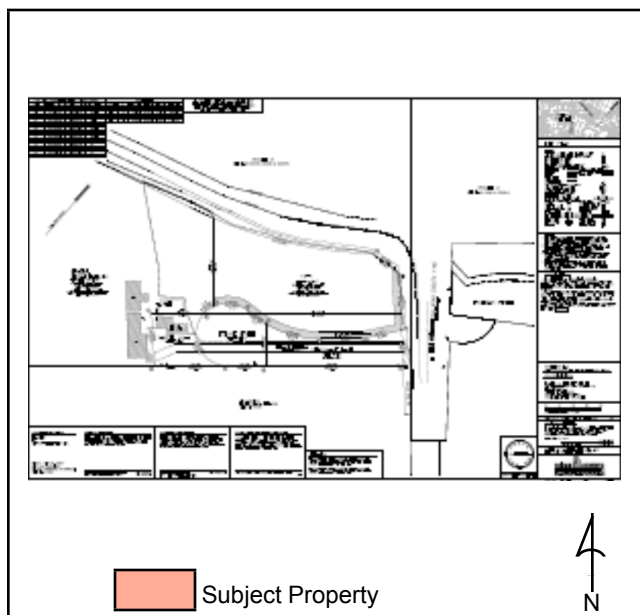
Applicant / Requéant :

Landowner / Propriétaire :

Shadowwave Holsteins Inc.

Proposal / Demande :

To create a new public street (shadowwave Drive) a future street (temporary turn around) and a new commercial lot. / *Créer une nouvelle rue publique (promenade Shadowwave), une rue future (aire de manœuvre temporaire) ainsi qu'un nouveau lot commercial.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 00962134

Lot Size / Grandeur du lot: 34 ha

Location / Endroit :

Old Fredericton Road (Rt 112)

Current Use / Usage présent :

Agricultural land

Zoning / Zonage :

Highway Commercial

Future Land Use / Usage futur :

Commercial

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Residential, commercial, and agricultural

Municipal Servicing / Services municipaux:

private well, public sewer

Access-Egress / Accès/Sortie : Old Fredericton Rd.

Policies / Politiques

Notwithstanding Policy 9.2.2, it shall be the intention of Council to allow the following uses by terms and conditions: / *Nonobstant la politique 9.2.2, le Conseil prévoit permettre les usages suivants en fonction de certaines conditions :*

- (a) Gasoline bars; / *Postes d'essence;*
- (b) Automotive repair shop / *Ateliers de réparation d'automobiles;*
- (c) Automotive/recreational vehicle sale / *de véhicules récréatifs;*
- (d) Car washes / *Stations de lavage d'autos.*

Pursuant to Policy 9.2.3, it shall be the intention of Council to direct the Planning Commission when considering the imposition of terms and conditions, to have regard for the following considerations: / *Conformément à la politique 9.2.3, le Conseil prévoit indiquer à la Commission de la planification de tenir compte des facteurs suivants lorsqu'elle envisage l'imposition de conditions :*

- (a) Adequacy of municipal services; / *Pertinence des services municipaux;*
- (b) Availability of water; / *Disponibilité de l'eau;*
- (c) Location and design of vehicular access; / *Emplacement et conception de la voie d'accès pour véhicules;*
- (d) Design and location of parking lots; / *Emplacement et conception des parcs de stationnement;*
- (e) Landscaping and provision of amenity spaces; / *Aménagement paysager et création d'espaces d'agrément ;*
- (f) Traffic impact / *Répercussions sur la circulation;*
- (g) Any other matter / *Toute autre question.*

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

Village of Salisbury Subdivision By-Law / Arrêté de lotissement du Village de Salisbury

Section 6 / Section 6

(1) Except as provided in subsection 6(1.1) and 6(1.2), in a subdivision, unless otherwise provided by Council, all streets shall be designed and constructed in accordance with the standards of the New Brunswick Department of Transportation that are contained in the document entitled "A Guide to the Minimum Standards for the Construction of Subdivision Roads and Streets" / *Sous réserve des paragraphes 6(1.1) et 6(1.2), toutes les rues d'un lotissement, sauf si le Conseil en dispose autrement, doivent être conçues et construites conformément aux normes du ministère des Transports du Nouveau Brunswick indiquées dans le document « Guide des normes minimales pour la construction de chemins et de rues de lotissement ».*

(2) In arriving at a decision regarding a recommendation with respect to the location of streets in a proposed subdivision, the Commission shall give consideration to: / *Pour prendre une décision à propos d'une recommandation liée à l'emplacement des rues dans un lotissement proposé, la Commission doit tenir compte des facteurs suivants :*

- (a) the topography of the land proposed for subdivision; / *la topographie du terrain proposé aux fins de lotissement;*
- (b) the creation of lots suitable for the intended use thereof; / *la création de lots qui conviennent à l'utilisation prévue;*
- (c) having street intersections and interceptions as nearly as possible being at right angles; / *des intersections de rues et des interceptions à angle le plus droit possible;*
- (d) convenient access to the proposed subdivision and to lots within it; and / *un accès pratique au lotissement proposé et à ses lots;*
- (e) the convenient further subdividing of the land or adjoining land. / *la division ultérieure du terrain ou du terrain adjacent.*

(3) All streets in a subdivision shall be designed so that: / *Toutes les rues d'un lotissement doivent être conçues de sorte que :*

- (a) the street system is to be integrated with the existing street network such that there are at least two

access points to each street. / *le système de rues soit intégré au réseau de rues existant afin qu'il y ait au moins deux points d'accès pour chaque rue;*

(b) permanent dead-end streets (Cul-de-sac) may be considered by the commission when the topography or dimension of the land provide for no other option of design. / *les culs-de-sac permanents peuvent être envisagés par la Commission si la topographie ou la dimension du terrain ne permet aucune autre option de conception;*

(c) unless otherwise approved by the Commission, all residential streets shall have a minimum street right of way width of 20 metres(66ft) / *à moins d'indication contraire approuvée par la Commission, toutes les rues résidentielles doivent avoir un droit de passage d'au moins 20 mètres (66 pieds) de large;*

(d) the minimum requirements for a temporary or permanent turn-around shall conform to the requirements of 4.3.2.3 of the document entitled "A Guide to the Minimum Standards for the construction of Subdivision Roads and Streets" as attached to this By-Law as appendix "A" / *les exigences minimales pour une aire de manœuvre temporaire ou permanente doivent être conformes aux exigences de la section 4.3.2.3 du document « Guide des normes minimales pour la construction de chemins et de rues de lotissement » (ci joint en tant qu'annexe « A »);*

(e) maximum street gradient in a subdivision shall not exceed eight (8% percent). / *la pente maximale des rues dans un lotissement ne dépasse pas huit (8 %) pour cent.*

(4) Street Names in a proposed subdivision are subject to the approval of the Commission. / *Les noms de rue dans un lotissement proposé sont assujettis à l'approbation de la Commission.*

(5) Intersecting or intercepting streets shall conform to the following provisions: / *Les rues d'intersection ou d'interception doivent respecter les dispositions suivantes :*

(a) a proposed street forming an intersection with another street shall at 90 deg, however an angle between 70 deg and 110 deg may be considered in special instances. / *une rue proposée qui forme une intersection avec un autre rue doit être construite à un angle de 90 degrés; toutefois, on peut envisager un angle de 70 à 110 degrés dans des cas particuliers;*

(b) where proposed street intersect at angles other than 90 deg, the intersection shall be made at 90 deg which shall be achieved by providing a minimum 40 m straight section before the intersection. This straight section to be measures from the edge of intersection street right-of-way to the intersection (P.I.) of the tangents. / *lorsque la rue proposée traverse une autre rue à un angle qui n'est pas de 90 degrés, il faut construire l'intersection à 90 degrés en fournissant une section droite d'au moins 40 mètres avant l'intersection. Cette section droite doit être mesurée de la bordure du droit de passage de la rue d'intersection jusqu'à l'intersection (P.I.) des tangentes.*

(c) intersections of more than two streets shall not be permitted; / *les intersections de plus de deux rues sont interdites;*

(d) intersections on residential streets, whether on the same side of or on opposite sides, shall not be closer than 60 meters, measured from the edge of the rights of way. / *les intersections dans les rues résidentielles, qu'elles soient du même côté ou situées sur des côtés opposés, doivent être séparées d'au moins 60 mètres, en mesurant à partir de la bordure des droits de passage;*

(e) required sight distance at street intersections shall conform to the applicable table shown in Figure 4.7a in the document entitled "A Guide to the Minimum Standards for the Construction of Subdivision Roads and

Street". (attached to this By-law as appendix "A") / *la distance de visibilité requise aux intersections de rue doit être conforme au tableau applicable indiqué dans la figure 4.7a du document « Guide des normes minimales pour la construction de chemins et de rues de lotissement » (ci joint en tant qu'annexe « A »);*

(6) In the case of phased development in subdivisions, all improvement works or construction is required to extend the serviced roadway to the back lot line of corner lots. In special circumstances this requirement may be waived by the commission. / *Dans le cas d'un développement progressif dans des lotissements, tous les travaux d'amélioration ou de construction doivent prolonger la voie d'accès de service jusqu'à la limite arrière des terrains d'angle. Dans des cas particuliers, cette exigence peut être annulée par la Commission.*

Section 9

In a Class #2 subdivision where streets are required to be provided, pursuant to section 7(1) of this by-law, the person proposing to subdivide land shall provide within that subdivision such facilities as streets, walkways, electric power, street lights, water and sewer lines, culverts, drainage ditches and such person shall

enter into an agreement with the municipality that is binding upon his/her heirs, successors and assigns to construct and pay the cost of such facilities required within the subdivision. / *Dans un lotissement de classe no 2 où il faut fournir les rues, conformément à la section 7(1) du présent arrêté, la personne qui propose de diviser le terrain doit fournir au sein de ce lotissement les installations comme les rues, les voies piétonnières, l'alimentation électrique, les lampadaires, les canalisations d'eau et d'égout, les ponceaux ainsi que les fossés de drainage, et cette personne doit conclure une entente avec la municipalité contraignant ses héritiers, ses successeurs et ses ayants droit de construire et de défrayer les coûts de ces installations nécessaires au sein du lotissement.*

Section 10

(2) The Development Officer shall not approve a Subdivision Plan for a Class #2 subdivision until the following conditions have been met: / *L'agent de développement ne doit pas approuver de plan de lotissement pour un lotissement de classe no 2 avant que les conditions suivantes aient été respectées :*

(a) The Village or their designate has approved, the plans and profiles for the installation of all new services including storm water drainage patterns, and a lot grading elevation plan; / *Le Village, ou son représentant, doit approuver les plans et les profils de l'installation de tous les nouveaux services, y compris les modèles de drainage des eaux de pluie ainsi qu'un plan de nivellement de l'élévation du lot;*

(b) the Department of the Environment has approved the plans and profiles for the installation of the sewer services and any required watercourse alterations; / *Le ministère de l'Environnement doit approuver les plans et les profils de l'installation des services d'égout et de toute modification nécessaire d'un cours d'eau;*

(c) the "Owner" has entered into a Subdivision Agreement with the Council that is binding on the heirs, successors and assigns to pay the cost of new services required to service the proposed subdivision. / *Le « propriétaire » doit conclure une entente de lotissement avec le Conseil contraignant ses héritiers, ses successeurs et ses ayants droit de défrayer les coûts des nouveaux services requis afin de desservir le lotissement proposé.*

(3) The development officer shall not approve a Subdivision Plan if, in his opinion, and in the opinion of the Commission, / *L'agent de développement ne doit pas approuver un plan de lotissement si, selon lui et selon la Commission,*

(a) the land is not suited to the purpose for which it is intended or may not be reasonably expected to be used for that purpose within a reasonable time after the subdivision plan is approved; / *le terrain ne convient pas aux fins auxquelles il est destiné ou on ne peut pas raisonnablement s'attendre à l'utiliser à ces fins dans un délai raisonnable après l'approbation du plan de lotissement;*

(b) the proposed manner of subdividing will prejudice the possibility of further subdividing the land or the convenient subdividing of adjoining land; or / *la division proposée du lotissement compromet la possibilité d'un lotissement ultérieur du terrain ou la division pratique d'un terrain adjacent;*

(c) the subdivision contravenes the Community Planning Act, other provincial legislation, or municipal by-laws or regulations / *le lotissement enfreint la Loi sur l'urbanisme, d'autres lois provinciales ou des arrêtés/règlements municipaux.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

the Village of Salisbury public works, Department of Transportation, and the Department of Environment were consulted on this proposal / *On a consulté les travaux publics du Village de Salisbury, le ministère des Transports et le ministère de l'Environnement à propos de cette proposition.*

Discussion

On May 3rd 2016 a tentative subdivision plan was submitted to create a new commercial lot on the corner of Old Fredericton Rd. and Highway 2. The plan included a remnant parcel being created as a parcel to be added to the existing farm house at the rear of the property. On further review it was noticed that the proposed lot does not abut a public street because Highway 2 is controlled access and the frontage on Old Fredericton Road is blocked by a guardrail. / *Le 3 mai 2016, on a soumis un plan de lotissement provisoire pour créer un nouveau lot commercial à l'angle du chemin Old Fredericton et de*

l'autoroute 2. Le plan comprenait l'ajout d'une parcelle restante à la maison de ferme existante qui se trouve dans la partie arrière de la propriété. Après un examen plus approfondi, on a constaté que le lot proposé n'est pas adjacent à une rue publique, car l'autoroute 2 a un accès contrôlé et le terrain en bordure du chemin Old Fredericton est bloqué par une glissière de sécurité.

The result is that the proposed lot would require approval from the Planning Review and Adjustment Committee to create a lot on an access other than a public street. It was explained to the applicant at that time that generally lots for uses other than municipal or public utility use should directly access onto a public street however given that this is in a municipality I would consult with them before making any recommendation. / *Ainsi, le lot proposé aurait besoin de l'approbation du Comité de révision de la planification afin de créer un lot dont l'accès n'est pas une rue publique. À ce moment, on a expliqué au demandeur qu'en général, les lots destinés à d'autres usages qu'un usage municipal ou un usage de services publics devraient accéder directement à une rue publique; cependant, comme ce lot se trouve dans une municipalité, on a suggéré de consulter la municipalité avant d'émettre une recommandation.*

On June 9th I advised the Village of staff's concerns with the proposal and that I would be out of the office until June 20th. / *Le 9 juin, j'ai informé le Village des préoccupations du personnel en ce qui a trait à la proposition. Je lui ai aussi mentionné que j'étais absent jusqu'au 20 juin.*

On June 22 a development review committee meeting was scheduled, however no RSC staff could attend. After consulting with the Village the surveyor was advised that the RSC would not be preparing a positive recommendation for the proposed plan and a revised plan showing a public street was required. / *Le 22 juin, une réunion du comité d'examen du développement était censée avoir lieu, mais aucun membre du personnel de la CSR ne pouvait y assister. Après avoir consulté le Village, on a indiqué à l'arpenteur que la CSR ne préparerait pas de recommandation positive pour le plan proposé et qu'un plan révisé comprenant une rue publique était requis.*

On June 28th a revised plan was submitted showing a public street and some changes were required to define the limits of the public and future streets, temporary turn around, and the alignment with Truman street across old Fredericton road. / *Le 28 juin, on a soumis un plan révisé comprenant une rue publique, et certains changements étaient requis afin de définir les limites des rues publiques et futures, une voie de manœuvre temporaire et l'alignement avec la rue Truman qui se trouve de l'autre côté du chemin Old Fredericton.*

On June 30th the applicant proposed a future street to the end of their proposed lot so as not to interfere with the site plan of the proposed gas station development. / *Le 30 juin, le demandeur a proposé une rue future allant jusqu'à la fin de son lot proposé afin de ne pas nuire au plan du site de l'aménagement proposé d'une station service.*

On July 12th a special meeting of council was held and the concerns of the village were communicated to RSC staff. / *Le 12 juillet, on a tenu une réunion spéciale du conseil, et les préoccupations du village ont été communiquées au personnel de la CSR.*

This information was relayed to the applicant on July 13th. The list included the following; / *Ces renseignements ont été transmis au demandeur le 13 juillet. La liste de préoccupations comprenait les points suivants :*

- proposed street to line up with Truman st. / *l'alignement de la rue proposée à la rue Truman;*
- public street extend to the end of the proposed lot (offset turn around) / *la prolongation de la rue publique jusqu'à la fin du lot proposé (aire de manœuvre compensée);*
- Traffic study / *une étude de la circulation;*
- drainage plan / *un plan de drainage;*
- Public Sewer extension / *la prolongation du service d'égout public;*
- possible water study / *une étude des eaux possible;*
- Land for public purpose (8% cash in lieu) / *des terrains d'utilité publique (8 % en espèces).*

On July 14th another revised plan was submitted however the applicant still considered that this was affecting their proposed site plan and submitted another plan on July 20th including a drainage plan, traffic impact study, and development site plan. some of the geometry was incorrect and another plan submitted on July 21. / *Le 14 juillet, on a soumis un autre plan révisé; toutefois, le demandeur estimait toujours que cela avait une incidence sur son plan de site proposé et on a soumis un autre plan*

le 20 juillet comprenant un plan de drainage, une étude de la circulation et un plan de développement du site. Certains éléments géométriques étaient inexacts, et on a soumis un autre plan le 21 juillet.

Some information on the subdivision did not match the site plan therefore the subdivision was revised once more. being the subdivision plan proposed today. / *Certains renseignements liés au lotissement ne correspondaient pas au plan du site; par conséquent, le lotissement a fait l'objet d'une autre révision. Il s'agit du plan de lotissement proposé aujourd'hui.*

The proposed street extends to a distance of 6.44m from the existing farm house which requires a variance. As this is a future street and that every indication is that the house will be removed from the property in the future staff is of the opinion that this is a reasonable request. / *La rue proposée serait prolongée sur une distance de 6,44 mètres de la maison de ferme existante, ce qui nécessite une dérogation. Comme il s'agit d'une rue future et que tout porte à croire que la maison sera retirée de la propriété à l'avenir, le personnel est d'avis qu'il s'agit d'une demande raisonnable.*

The drainage plan shows that approximately half of the surface water is directed to the back of the property on the DTI road alignment then onto old Fredericton road. Currently MRDC is responsible for the maintenance of that road and a request for approval was sent. / *Le plan de drainage montre qu'environ la moitié de l'eau de surface est dirigée vers l'arrière de la propriété sur le tracé routier du MTI, puis sur le chemin Old Fredericton. À l'heure actuelle, MRDC est chargée de l'entretien de ce chemin et on lui a envoyé une demande d'approbation.*

As stated earlier, a traffic impact study was completed and the conclusion / recommendation is; / *Comme il a déjà été indiqué, une étude de la circulation a été effectuée et voici la conclusion/recommandation qui en découle :*

Conclusion

- Site generated trips are not expected to have any significant effect on the performance of Fredericton Road. / *Les déplacements générés par le site ne devraient pas avoir d'incidence significative sur le rendement du chemin Fredericton.*
- The slight positive off-set between Truman Street and the new Public Road will ensure that there is no overlap or conflict between left turning vehicles from Fredericton Road to either road. / *Le léger décalage positif entre la rue Truman et le nouveau chemin public fera en sorte qu'il n'y ait pas de chevauchement ou de conflit entre les véhicules qui tournent à gauche sur le chemin Fredericton Road vers un autre chemin.*

Recommendation / Recommandation

Since the Truman Street intersection is very close to the eastbound access ramp to Route 2 and it was observed that many northbound motorists turn into Truman Street thinking it is an access ramp, NBDTI should review and revise signing and pavement markings to eliminate this confusion situation. / *Comme l'intersection de la rue Truman se trouve très près de la rampe d'accès de l'autoroute 2 vers l'est et qu'on a constaté qu'un grand nombre d'automobilistes allant vers le nord tournent sur la rue Truman en pensant qu'il s'agit d'une rampe d'accès, le MTINB devrait examiner et réviser la signalisation ainsi que les marques sur la chaussées afin d'éliminer ces risques de confusion.*

For the water study staff is of the opinion that at this time it would be unreasonable to request a water study and that this is a condition that could be imposed where deemed appropriate on developments in the future. / *Pour ce qui est de l'étude de l'eau, le personnel estime qu'en ce moment, il ne serait pas raisonnable d'exiger une étude de l'eau et que cette condition pourrait être imposée au besoin pour les développements futurs.*

The subdivision will also require the removal and relocation of guardrails. DTI is aware however we have not yet received any comments from them. / *De plus, le lotissement nécessitera l'élimination et la réinstallation des glissières de sécurité. Le MTI est au courant de la situation; cependant, nous n'avons pas encore reçu de commentaire de sa part.*

Public Notice / Avis public

Notice was sent to property owners 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

56(1) of the Community Planning Act

Where a subdivision plan of land in a municipality provides for the laying out of public or future streets, or the setting aside of land for public purposes, approval thereof by the development officer shall not

(a) be given, if the land is not in a integrated survey are,

Until the plan has been assented to by council.

56(2)

An assent under this section shall not be given until / Un assentiment en application du présent article ne doit pas être donné avant

(a) the advisory committee or regional service commission, subject to subsection (4.1), has recommended the location of the streets mentioned in subsection (1), or the land for public purposes mentioned therein, or both, as the case may be, or such recommendation has been rejected by majority vote of the whole council.

/ que le comité consultatif ou la commission de services régionaux, sous réserve du paragraphe (4.1), ait recommandé l'emplacement des rues publiques mentionné au paragraphe (1) ou (1.1) ou des terrains d'utilité publique mentionné au paragraphe (1) ou (1.2) ou des deux, selon le cas, ou que cette recommandation ait été rejetée par un vote à la majorité du conseil plénier ou du conseil plénier de la communauté rurale, selon le cas, et

(b) any provision pursuant to paragraph 42(3)(i) has been complied with./ qu'ait été observée toute disposition prise conformément à l'alinéa 42(3)i).

Recommendation / Recommandation

Staff of the South East Regional Service Commission respectfully recommend that the South east Planning Review and Adjustment Committee **Approve the street name Shadowave Drive**, and **Approve** the variance to reduce the required front yard from 7.5m to 6m as identified on the subdivision plan Shadowave Holstein Inc. dated July 21, 2016 / *Le personnel de la Commission de services régionaux du Sud Est recommande respectueusement au Comité de révision de la planification du Sud Est d'approuver le nom « promenade Shadowave » et d'approuver la dérogation pour réduire la cour avant de 7,5 mètres à 6 mètres, tel qu'indiqué dans le plan de lotissement Shadowave Holstein Inc., en date du 21 juillet 2016.*

Staff of the South East Regional Service Commission respectfully recommend that the South east Planning Review and Adjustment Committee **recommend that the Village of Salisbury Council assent to the location of streets** identified on the subdivision plan Shadowave Holstein Inc. dated July 21, 2016 / *Le personnel de la Commission de services régionaux du Sud Est recommande respectueusement au Comité de révision de la planification du Sud Est de recommander que le Conseil du Village de Salisbury d'accepter l'emplacement des rues, tel qu'indiqué dans le plan de lotissement Shadowave Holstein Inc., en date du 21 juillet 2016.*

Subject to the following conditions; / Sous réserve des conditions suivantes :

- The developer shall enter into a subdivision agreement with the Village of Salisbury for the construction of streets and any other services deemed necessary by the Village. / *Le promoteur doit conclure une entente de lotissement avec le Village de Salisbury pour la construction des rues et de tous autres services jugés nécessaires par le Village.*
- All streets and services to be constructed in accordance with the Village of Salisbury subdivision by-law or specifications in effect. / *Les rues et les services doivent être construits conformément à l'arrêté de lotissement ou aux spécifications en vigueur du Village de Salisbury.*
- That the department of transportation and infrastructure approve the relocation of the existing guardrail prior to development officers endorsement. / *Le ministère des Transports et de l'Infrastructure doit approuver la réinstallation de la glissière de sécurité existante avant l'approbation des agents de développement.*

- That the drainage plan be approved by MRDC and the Village of Salisbury prior to the development officers endorsement. / *Le plan de drainage doit être approuvé par MRDC et le Village de Salisbury avant l'approbation des agents de 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.*