

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, November 25, 2015 / Le mercredi 25 novembre, 2015

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Adoption of Revised Town of Sackville Municipal Plan & Zoning By-law

File Number/ Numéro du fichier : 15-1330

From / De :



Lori Bickford
Planner / Urbaniste

Reviewed by / De :



Kirk Brewer
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

By-law / l'arrête

Proposed Town of Sackville Municipal Plan By-law No. 243 and Zoning By-law No. 244

Proposal / Demande

The Town of Sackville Municipal Plan and Zoning By-law is reviewed every 5 years. Over the past year the Town has undertaken a review of the Municipal Plan By-law No. 211 and the Zoning By-law No 212. / *Le plan municipal et le règlement de zonage de la Ville de Sackville sont révisés tous les cinq ans. Au cours de la dernière année, la Ville a entrepris un examen du règlement 211 du plan municipal et du règlement de zonage 212.*

As part of the legislative process of adopting a revised By-law, the Town is seeking the views and recommendations of the Planning Review and Adjustment Committee regarding the proposed Municipal Plan By-law No. 243 and the Zoning By-law No. 212. / *Dans le processus législatif d'adoption d'un règlement modifié, la Ville cherche des opinions et des recommandations du Comité de révision de la planification concernant le règlement 243 du plan municipal et le règlement de zonage 212 proposés.*

Policies / Politiques

The following is an overview of the key areas of policy change to the Municipal Plan. There are also a number of housekeeping amendments, or changes which clarify, improve or suggest removal of policies which have been achieved or are no longer applicable. For the full version of the proposed by-law please view at <http://www.nbse.ca/media-planning/notices/SK-BL-211-DRAFT.pdf> : / *Vous trouverez ci-dessous un survol des secteurs clés du plan municipal où de grands changements se produiront. Il y a également bon nombre de*

modifications d'ordre administratif ou de modifications qui clarifient, qui améliorent ou qui suggèrent l'élimination de politiques qui ont été complétées ou qui ne s'appliquent plus. Pour voir la version intégrale du règlement proposé, veuillez consulter le : <http://www.nbse.ca/media-planning/notices/SK-BL-211-DRAFT.pdf>.

Highway Commercial Development / Aménagement dans une zone Commerciale routière

During the 2009 By-law review, an area north of exit 504 was designated as Highway Commercial on the future land use map. Two of the properties designated have limited suitability for highway commercial development due to lot depth, configuration, minimum building setbacks and parking requirements. The larger of the two properties also have been developed as a special care home which blocks the future expansion of the street and the Highway Commercial area along the highway. There is also limited access to this area making it difficult to direct traffic who are not familiar with the Town to these lots. The by-law proposes to designate these lots Urban Residential. / Lors de la révision des règlements de 2009, une région au nord de la sortie 504 a été désignée comme Commerciale routière sur la carte sur l'utilisation future des terrains. Deux des propriétés désignées présentent une viabilité limitée pour un aménagement commercial sur l'autoroute en raison de la profondeur du terrain, de la configuration, du retrait minimal de l'édifice et des exigences de stationnement. La plus grande des deux propriétés a été aménagée en tant que foyer de soins spéciaux, ce qui empêche la future expansion de la rue et de la zone Commerciale routière le long de l'autoroute. L'accès y est également limité; les gens qui ne sont pas habitués à la ville et les terrains ont de la difficulté à s'y rendre directement. Le règlement propose donc de désigner ces terrains comme faisant partie de la zone Résidentielle urbaine.

High density residential development / Aménagement résidentiel à densité élevée

The general appearance of traditional style apartment buildings (larger bulkier buildings exceeding 8 dwelling units) has been criticized. During the last review several policies were included surrounding high density development: increasing housing types/options, control over the size of accessory dwelling units, directing medium and high density to arterial roads, and imposing some design criteria on new developments. As the primary concern raised is the aesthetics of high density development, Policy 3.2.3.5 of the Municipal Plan should be expanded to include "**design standards**". These standards would be expanded upon through the Zoning Regulation. / L'apparence générale d'immeubles résidentiels de style traditionnel (des édifices plus gros et volumineux avec plus de huit unités d'habitation) a été critiquée. Au cours du dernier examen, plusieurs politiques sur l'aménagement à densité élevée ont été incluses, dont : l'augmentation des options et des types d'habitation, le contrôle sur la taille des unités d'habitation accessoires, l'orientation de la densité moyenne et élevée aux voies artérielles et l'imposition de certains critères de conception sur les nouvelles constructions. Puisque la préoccupation principale mentionnée est l'aspect visuel des aménagements à densité élevée, la politique 3.2.3.5 du plan municipal devrait s'étendre pour inclure des « **normes de conception** ». Ces normes seraient complétées par le règlement de zonage.

Municipal infrastructure and services / Infrastructure et services municipaux

Two key areas of Municipal Infrastructure were identified for improvement: Drainage systems and road networks. Policy requiring applicants to address erosion, sediment control and storm water management during the development application stage is proposed in an effort to ensure municipal infrastructure or adjoining properties are not negatively affected by new development.

As well, all large development projects (medium and high density residential, commercial, industrial and institutional) will require a storm drainage plan prepared by a NB licensed professional engineer prior to the issuance of a development or building permit. Low density residential construction will be required to submit a drainage plan indicating surface flow direction for approval by the Town Engineer prior to the issuance of a development or building permit. / On a déterminé deux aspects importants de l'infrastructure municipale pour amélioration : les systèmes de drainage et les réseaux routiers. On propose une politique exigeant que les requérants traitent l'érosion, le contrôle des sédiments et la gestion des eaux pluviales lors de l'étape de demande d'aménagement afin d'assurer que l'infrastructure municipale ou les propriétés voisines ne soient pas négativement influencées par le nouvel aménagement. De plus, tous les gros projets d'aménagement (résidentiels à densité moyenne ou élevée, commerciaux, industriels et institutionnels) auront besoin d'un

plan de drainage des eaux pluviales préparé par un ingénieur professionnel agréé du Nouveau-Brunswick avant qu'on octroie le permis d'aménagement ou de construction. Les constructions résidentielles à faible densité devront également présenter un plan de drainage indiquant la direction de l'écoulement de surface devant être approuvé par l'ingénieur municipal avant l'octroi d'un permis d'aménagement ou de construction.

A future road network configuration will be added to the Boundary and Servicing Map to aid in the future development and connectivity of streets and services in Town. This will be beneficial during subdivision and the development review process to guide the approval of new road locations and ensure development does not impede the future safety and development of the Town's road network. / *Toutes les futures configurations de réseaux routiers seront ajoutées à la carte des limites et des services pour aider aux prochains aménagements et à la connectivité des rues et services en ville. Cela sera avantageux pendant le processus de subdivision et d'examen de l'aménagement lorsqu'il faudra approuver l'emplacement de nouvelles routes et assurer que l'aménagement n'entrave pas la sécurité et l'aménagement du futur réseau routier de la ville.*

Flood risk area / Zone inondable

The Zoning By-law identifies the area prone to flood risk in the Town, however the Municipal Plan is silent on policies surrounding flooding. Policies are proposed establishing the delineation of the 1:10 Floodplain, 8.9 metre elevation, identified through the Regional Adaptation Collaborative Study as the area of Town at risk of flooding. As well, policy to continue the ongoing public awareness and for the Town to pursue partnerships with other levels of government and the Canadian National Railway to achieve environmental improvements and protection of those areas is proposed. / *Le règlement de zonage identifie la zone sujette aux inondations, mais le plan municipal ne mentionne aucune politique concernant les inondations. Les politiques proposées établissent les délimitations de la plaine d'inondation 1:10 (altitude 8,9 m) identifiées dans l'Étude de collaboration pour l'adaptation régionale (Regional Adaptation Collaborative Study) comme région de la ville à risque d'inondation. De plus, on a proposé une politique pour continuer le travail de sensibilisation du public et de partenariat entre la Ville et les autres paliers du gouvernement et la Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada pour apporter des améliorations environnementales et assurer la protection de ces zones.*

Downtown Business District / Quartier des affaires du centre-ville

It was identified through the public engagement process that the maintenance and appearance of heritage buildings in the Downtown Business District should be improved. Policies are included to encourage the desire to create the Downtown as a vibrant center of the community to service the local population and promote mixed use development and cultural, artistic, and recreational uses within the downtown. / *Pendant le processus de participation publique, on a indiqué que l'on devrait améliorer l'entretien et l'apparence des édifices patrimoniaux du quartier des affaires du centre-ville. L'objectif des politiques est d'encourager un centre de la communauté vibrant pour servir les gens locaux et promouvoir l'usage mixte des aménagements et les usages culturels, artistiques et récréatifs au centre-ville.*

The Town also has a Business Improvement Area (BIA) and a Downtown Business District (DBD). The proposed amendment includes expanding the boundary of the DBD to include the BIA as well as additional properties which are considered part of the Downtown. / *Il y a également une zone d'amélioration commerciale (ZAC) et un quartier des affaires du centre-ville (QAC). Les modifications proposées comprennent l'élargissement des frontières du QAC afin d'inclure la ZAC et les autres propriétés qui font partie intégrante du centre-ville.*

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

The following is an overview of the key proposed changes to the Zoning By-law. There are also a number of housekeeping amendments, or changes which clarify or improve regulations. For the full version of the

proposed by-law please view at <http://www.nbse.ca/media-planning/notices/SK-ZBL-DRAFT.pdf>): / *Vous trouverez ci-dessous un survol des changements clés au règlement de zonage. Il y a également bon nombre de modifications d'ordre administratif ou de modifications qui clarifient ou améliorent les règlements. Pour voir la version intégrale du règlement proposé, veuillez consulter le : <http://www.nbse.ca/media-planning/notices/SK-ZBL-DRAFT.pdf>.*

High density Development Standards / Normes d'aménagement à densité élevée

Existing requirements for the R3 zone are proposed to be expanded to include the following: / *On propose d'élargir les exigences existantes de la zone R3 pour inclure ces exigences :*

- Building façade designed with a break in materials/architectural design and/or jogs and recesses of not less than 0.6 metres (2') for segments not exceeding 9 metres (30') along the length of a wall of the building; / *Une façade de bâtiment avec un espace entre les matériaux, le design architectural, les tournants et les redents d'au moins 0,6 m (2 pi) pour les segments de moins de 9 m (30 pi) le long d'un mur du bâtiment;*
- No parking to be located within the front yard setback of the building, increase the number of parking spaces for units which have 3 or more bedrooms (as these larger units tend to require more parking than 1 – 2 bedroom units). / *Interdiction du stationnement dans le retrait de la cour avant de l'édifice, augmentation du nombre de places de stationnement pour les unités qui ont trois chambres ou plus (puisque ces unités ont souvent besoin de plus de places de stationnement que les unités à une ou deux chambres);*
- Fire Hydrant required on site for any multiple unit located further than 75 m from a hydrant / *Une borne d'incendie doit être installée sur les lieux de toute unité multiple située à plus de 75 m d'une borne d'incendie;*
- Service areas such as waste disposal, parking areas, shall be screened from the street and adjoining properties and not located within the front yard setback of the building. / *Les zones de service comme la gestion des déchets et les aires de stationnement doivent être isolées de la rue et des propriétés avoisinantes et ne pas être situées dans le retrait de la cour avant de l'édifice;*
- Storm water management plan prepared by a licensed NB Engineer. / *Le plan de gestion des eaux pluviales doit être préparé par un ingénieur agréé du Nouveau-Brunswick;*
- Shall plant a minimum of 1 tree with a minimum diameter of 50 mm and a minimum height of 2 metres, for every 5 metres of road frontage in front and flankage yards. / *Il faut planter un minimum d'un arbre d'un diamètre minimal de 50 mm et d'une hauteur minimale de 2 m pour chaque 5 m de façade à l'avant et de cour de flanc.*

Parking / Stationnement

Requirements for parking lots are proposed to require parking lots to be paved, spaces to be delineated on site, set widths on laneways, limit/control entrance and exit points and require catch basins in parking lots to direct or divert storm water into or away from the Town's system where appropriate. / *On propose les exigences suivantes pour les terrains de stationnement : ils doivent être asphaltés, les places doivent être délimitées, la largeur des ruelles doit être définie, il faut limiter et contrôler les points d'entrée et de sortie et avoir des bassins de rétention dans les stationnements pour diriger ou dévier l'eau pluviale vers le système de la ville ou l'éloigner du système selon le cas.*

Flood Risk area / Zone inondable

Regulations will be added to the flood risk section of the Zoning By-law to include: No bedrooms below established flood limit elevation, as well as exempting agriculture buildings, accessory buildings i.e. greenhouses, garages from meeting the flood risk requirements / *Des règlements seront ajoutés à la section sur le risque d'inondation du règlement de zonage afin d'inclure ces règlements : ne pas avoir de chambre à coucher sous l'altitude déterminée pour les inondations, exempter les bâtiments agricoles et les bâtiments*

accessoires (serres, garages, etc.) des règlements sur le risque d'inondation.

Downtown Business District / Quartier des affaires du centre-ville

The zoning regulations are proposed to be expanded on to include urban design regulations for the Downtown Business District. The following are proposed additions: / *On propose que le règlement de zonage s'élargisse pour comprendre les règlements de conception urbaine pour le quartier des affaires du centre-ville. Voici les ajouts proposés :*

- New buildings placed up to the lot line or with a maximum 4 m setback from the street and oriented to maximize the street frontage. / *Les nouveaux bâtiments seront placés jusqu'à la limite du terrain ou avec un retrait maximal de 4 m de la rue et ils seront orientés de façon à maximiser la façade de la rue.*
- Landscaping aimed at street beautification within any setback area / *L'aménagement paysager des zones de retrait doit contribuer à l'embellissement des rues.*
- No parking in the front or flankage yards of the building / *Aucun stationnement dans les cours avant ou de flanc du bâtiment.*
- Public Entrance on the ground level of the street front of the building / *L'entrée au public doit être au niveau du sol et donner sur la rue.*
- Buildings must be architecturally compatible with buildings in the downtown core ie. Maintain a window ratio in the Downtown core, larger windows at street level, etc. / *Les édifices doivent être compatibles sur le plan architectural avec les autres bâtiments du cœur du centre-ville. Par exemple, ils doivent respecter le ratio de fenêtres, avoir de plus grandes fenêtres au niveau de la rue, etc.*
- The street front ground floor of any new or reconstructed structure, shall be used as uses other than residential and contain a minimum of 50% of the total ground floor area dedicated to uses other than residential. / *L'étage du sol donnant sur la rue de toute nouvelle structure ou structure reconstruite ne doit pas uniquement servir à des fins résidentielles et un minimum de 50 % de la surface totale en rez-de-chaussée doit servir à des fins autres que résidentielles.*

Balser Street Zoning / Zonage de la rue Balser

Balser Street is a short dead end street. A number of developed properties were zoned R2 during the last review. Many of the properties have already been developed as single family homes and property owners in the area have expressed an interest in having their properties zoned R1 to reflect their current use. It is proposed to return these properties to R1 zoning as part of the review process. / *La rue Balser est une courte rue sans issue. Un certain nombre de propriétés aménagées ont été inscrites dans la zone R2 lors du dernier examen. Plusieurs de ces propriétés ont déjà été aménagées en tant que résidences unifamiliales et les propriétaires de la région ont indiqué vouloir modifier la zone de leur propriété à R1 pour mieux refléter leur usage actuel. On propose de remettre R1 comme zone lors du processus d'examen.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Various Municipal Department staff were consulted during the revision process. As well, public consultation and engagement sessions occurred over the past year. / *On a consulté plusieurs employés des services municipaux lors du processus d'examen. De plus, il y a eu des séances d'engagement et des consultations du public au cours de la dernière année.*

Discussion

A comprehensive review of the Municipal Plan and Zoning Bylaw has taken place over the past year. This review included the formation of a technical working group who examined the Plan and Zoning for areas of improvement and identification of key issues, as well as numerous public engagement sessions. Public engagement sessions included information sessions, open houses, pop-up stations, formal and informal surveys, web-based mapping utilities and information booths at various Town events. / *Un examen complet du plan municipal et du règlement de zonage a eu lieu au cours de la dernière année. Cet examen comprend la création d'un groupe de travail technique pour évaluer les améliorations possibles du plan municipal et du règlement de zonage, ainsi que cibler les problèmes clés. Il y a également eu plusieurs séances d'engagement du public. Parmi celles-ci, il y a aussi eu des séances d'information, des assemblées portes ouvertes, des kiosques portatifs, des sondages formels et informels, des services de web-mapping et des kiosques d'information lors de divers événements communautaires.*

By seeking public input regarding areas of concern and other land use related issues that should be addressed in the Plan and Zoning By-law, ensures that the needs and values of the community are reflected in the formulation of the Municipal Plan and Zoning By-law. / *C'est en cherchant l'avis du public pour certains sujets de préoccupation et pour les autres préoccupations reliées à l'utilisation des terrains qui devraient être traitées dans le plan municipal et le règlement de zonage, qu'il est assuré que les besoins et les valeurs de la communauté figurent dans le plan municipal et le règlement de zonage.*

Legal Authority / Autorité légale

The Planning Review and Adjustment Committee receive their authority to make their views regarding the Municipal Plan and Zoning By-law through the following sections of the Community Planning Act:

“66(1) A council shall request in writing, before enacting a by-law hereunder, the written views of the advisory committee or regional service commission on
(a) any proposed by-law in respect of which such views have not been given previously ...”

“66(1) Tout conseil doit, avant d'adopter un arrêté en vertu de la présente loi, demander au comité consultatif ou à la commission de services régionaux de donner leur avis écrit sur
a) tout projet d'arrêté sur lequel aucun avis n'a été donné auparavant...”