

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, December 13, 2017 / Le mercredi 13 décembre, 2017

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Rezoning from R2 to R3 King Street, Sackville

File Number/ Numéro du fichier : 17-1627

From / De :

Lori Bickford
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :

Tracey Wade
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

same

Landowner / Propriétaire :

Sean Doucette

Proposal /

The applicant is proposing to construct a six unit multiple dwelling on the property. This will result in a total of 12 units on the property as there is a single dwelling unit and a 5 unit building already located on the property. / *Le demandeur propose de construire un logement multiple de six unités sur la propriété. Cela donnera ainsi un total de 12 unités sur la propriété, car il existe déjà un logement unifamilial et un bâtiment de cinq unités sur la propriété.*

R2 zoning permits up to six units. As such, the applicant

Site Information / Information du site

PID / NID: 00968446

Lot Size / Grandeur du lot: 5960 sq m (~1.5 acres)

Location / Endroit :

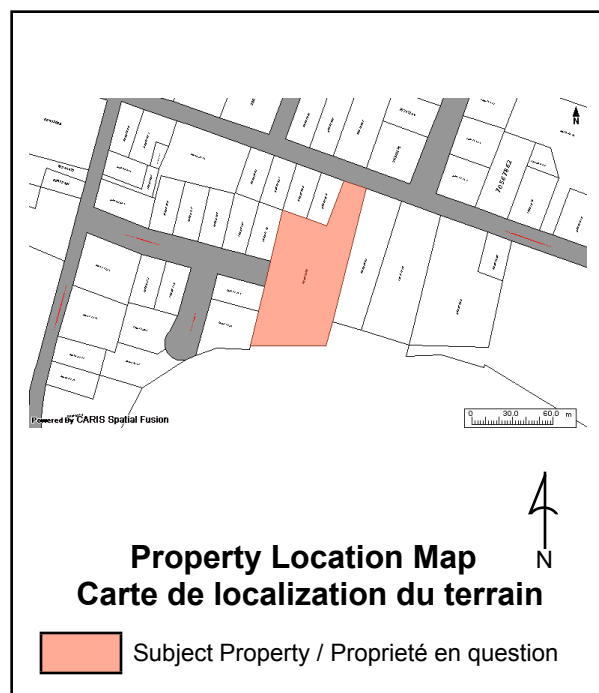
40 King Street, Town of Sackville / Ville de Sackville

Current Use / Usage présent :

Medium density Residential

Zoning / Zonage :

Urban Residential 2 - R2



Future Land Use / Usage futur :

Urban Residential

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Single dwelling units, medium and high density residential and Institutional

Municipal Servicing / Services municipaux:

Full Municipal Services are available to the site.

Access-Egress / Accès-Sortie :

Access is from King Street and Bowser Street.

Policies / Politiques

The following Municipal Plan policies apply to this application: / *Les règlements de zonage suivants s'appliquent à la présente proposition:*

3.2.3.5 It is a policy that a new multiple dwelling zone shall be created to accommodate quality high density residential development with appropriate site and building design standards including, but not limited to, sloping roofs, buffering and fencing, amenity areas, landscaping areas and parking. / *Selon la politique, il faut créer une nouvelle zone de logements multiples en vue de permettre le développement résidentiel de qualité à haute densité avec des normes appropriées en matière de site et de conception du bâtiment, notamment les toits en pente, les zones tampons et les clôtures, les aires d'agrément, les zones d'aménagement paysager et les aires de stationnement.*

5.1.1 It is a policy to permit a wide range of housing options within newly developed residential areas including vertically-attached dwellings, medium density, and higher density (e.g., apartments or condominiums). / *Selon la politique, il faut permettre un large éventail d'options de logement au sein d'un secteur résidentiel récemment développé, dont les logements attendant de façon verticale, les logements à densité moyenne et les logements à densité élevée (p. ex. les appartements ou les condominiums).*

5.1.2 It is a policy to permit medium and high density dwelling structures on all properties which are vacant at the time of enactment of this by-law, provided they are serviced with both sewer and water, and located on the following public roads notwithstanding any other policies contained within the Municipal Plan: / *Selon la politique, il faut permettre des structures de logement à densité moyenne et à densité élevée sur toutes les propriétés libres au moment de la promulgation de cet arrêté, à condition qu'elles aient accès aux services d'eau et d'égout et qu'elles se trouvent sur les routes publiques suivantes, malgré les autres politiques du plan municipal :*

...King Street east of Crossman Road / *...La rue King à l'est de la route Crossman*

5.1.3 It is a policy to set targets for housing other than single family dwellings to increase by 5% per year using 2005 as the base year. / *Selon la politique, il faut fixer des objectifs pour le logement autres que les logements unifamiliaux qui augmentent de 5 % par année (2005 étant l'année de référence).*

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

The R2 zoning permits up to a total of six dwelling units on the property - the site currently has six units in two structures. The applicant is proposing an additional structure for a total of 12 units. / *La zone R2 permet un maximum de six unités de logement sur la propriété – à l'heure actuelle, le site est doté de six unités dans deux structures. Le demandeur propose une structure supplémentaire, ce qui donnerait lieu à un total de 12 unités.*

R3 zone is the only zone that permits more than 6 units outside the downtown core. / *La zone R3 est la seule zone qui permet plus de six unités à l'extérieur du cœur du centre ville.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

Comments were sought from the Town CAO, Manager of Corporate Projects, Fire Chief and Town Engineer. / *On a communiqué avec le directeur général de la Ville, le gestionnaire des projets d'entreprise, le chef des pompiers et l'ingénieur municipal afin d'obtenir des commentaires.*

The importance of a secondary access point for emergency services was discussed. As there is an opportunity off Bowser Street for an emergency access, the entrance from Bowser Street should remain for emergency purposes only. It should be gated and locked, with a key provided to the Fire Department for access. As this is an emergency access, it shall remain clear and unobstructed at all times (ie. snow removed). As well, the applicant needs to ensure there is sufficient turning radius for fire trucks on site for maneuverability purposes to the Bowser Street emergency entrance/exit. / *On aborde l'importance d'un point d'accès secondaire pour les services d'urgence. Comme la rue Bowser offre une possibilité de voie d'accès d'urgence, l'entrée de la rue Bowser devrait demeurer en place et n'être utilisée qu'en cas d'urgence. Cette voie devrait être fermée et verrouillée à l'aide d'une clé fournie au service d'incendie aux fins d'accès. Comme il s'agit d'une voie d'accès d'urgence, elle doit rester libre et dégagée en tout temps (p. ex. déneigée). De plus, le demandeur doit faire en sorte qu'il y ait un rayon de braquage suffisant afin que les camions du service d'incendie puissent être manœuvrés sans entrave dans l'entrée/la sortie d'urgence de la rue Bowser.*

A storm water management plan prepared by a Licensed NB Engineer must be provided (as per the Zoning By-law). The storm management system needs to incorporate the Town's storm water needs from Bowser Street to ensure it is not impeded and properly directed to the appropriate outlet. The Town shall be provided with easements on the portion of the storm management system which incorporates the Bowser Street storm system. / *Il faut fournir un plan de gestion des eaux pluviales préparé par un ingénieur agréé du N. B. (conformément à l'arrêté de zonage). Le système de gestion des eaux pluviales doit comprendre les besoins liés aux eaux pluviales de la Ville de la rue Bowser pour faire en sorte qu'elle ne soit pas entravée et que les eaux pluviales soient bien dirigées vers la sortie d'eau pertinente. La Ville doit bénéficier de servitudes dans la partie du système de gestion des eaux pluviales qui comprend le système des eaux pluviales de la rue Bowser.*

The Applicant and the Town Engineer will work together to provide satisfactory arrangements for snow removal and storage purposes at the end of Bowser Street. / *Le demandeur et l'ingénieur municipal*

travailleront ensemble afin de prévoir des dispositions satisfaisantes en ce qui a trait à la modification du cul de sac situé au bout de la rue Bowser aux fins de déneigement et d'entreposage de la neige.

Although the development shows the units as containing 2 bedrooms and a den, the parking requirements of units in excess of 3 bedrooms should be followed due to the overall density of the lot (requires 3 additional parking spaces). / *Bien que le développement indique que les unités contiennent deux chambres et une salle de détente, il faut respecter les exigences en matière de stationnement des unités de plus de 3 chambres en raison de la densité globale du lot (il faut trois aires de stationnement supplémentaires).*

Discussion

The property currently contains a detached dwelling located off King Street and a 5-unit multiple dwelling built in 2003 to the rear of this structure. The property is zoned R2 which permits up to 6 units on the property. The configuration of the lot is deep and backs on to a cemetery. The property is approximately 1.5 acres in size, leaving a substantial portion at the rear of the lot vacant. This is the portion where the applicant is proposing to locate an additional 6-unit structure. / *À l'heure actuelle, la propriété contient un logement attenant situé sur la rue King ainsi qu'un logement multiple de 5 unités construit en 2003 à l'arrière de cette structure. La propriété fait partie de la zone R2, qui permet un maximum de six unités sur la propriété. La configuration du lot est profonde et l'arrière de la propriété donne sur un cimetière. La propriété a une superficie d'environ 1,5 acres, ce qui laisse une partie considérable libre à l'arrière du lot. Le demandeur propose d'installer une structure supplémentaire de six unités à cet endroit libre.*

The proposed 6-unit multi dwelling is 3 storeys in height and would contain 2 dwelling units per floor. Overall the footprint of the structure is 70' by 36' and is capable of fulfilling the requirements of higher density development as it relates to separation distances between structures, impervious surfaces, building design requirements and parking requirements. The applicant is proposing to keep as much of the natural buffering as possible behind the property and along the eastern boundary. / *Le logement multiple proposé de six unités a une hauteur de trois étages et il contiendra deux unités de logement par étage. En général, l'empreinte de la structure est de 70 pieds par 36 pieds, et elle peut satisfaire aux exigences des développements à haute densité en ce qui a trait aux distances séparant les structures, aux surfaces imperméables, aux exigences de conception des bâtiments ainsi qu'aux exigences de stationnement. Le demandeur propose de garder la plus grande partie possible de la zone tampon naturelle située derrière la propriété et le long de la limite est.*

The property contains a second access from Bowser Street. Bowser Street is part of a small residential subdivision which contains two dead end streets. Due to the deep lot configuration, and because the distance emergency response vehicles would be from King Street, the Fire Chief has indicated that a second access point is desirable to ensure the maneuverability of emergency vehicles on site. Therefore, this proposal includes incorporating an emergency access/exit at the end of Bowser Street. However, to ensure this development has limited traffic impact on the Bowser Street subdivision, this access is to be restricted with a locked gate to ensure that it is only used for emergency purposes or for those times when accessibility to the lot from King Street may be restricted. / *La propriété comporte un deuxième accès sur la rue Bowser. Cette rue fait partie d'un petit lotissement résidentiel qui contient deux culs-de-sac. En raison de la configuration profonde du lot et comme la distance des véhicules d'urgence serait calculée à partir de la rue King, le chef des pompiers a précisé qu'un deuxième point d'accès serait souhaitable afin*

d'optimiser la maniabilité des véhicules d'urgence sur le site. Par conséquent, cette proposition comprend une voie d'accès et une sortie d'urgence au bout de la rue Bowser. Toutefois, afin de faire en sorte que ce développement ait une incidence minimale en matière de circulation sur le lotissement de la rue Bowser, ce point d'accès doit être limité à l'aide d'une barrière verrouillée pour s'assurer qu'il est seulement utilisé dans des cas d'urgence ou lorsque l'accès au lot à partir de la rue King n'est pas possible.

As the storm system from Bowser Street currently follows the back of the residential properties, modifications will need to occur to accommodate the new access point. It is proposed that the end of Bowser Street be modified during the site development to ensure that municipal snow removal is not impeded. This will also involve the incorporation of the Town's storm water management system with the development's storm system. To ensure that the Municipality has access to the storm management system, an easement will need to be provided to those areas which incorporate the Town's system. / *Comme le système des eaux pluviales de la rue Bowser longe actuellement l'arrière des propriétés résidentielles, il faut y apporter des modifications afin de permettre le nouveau point d'accès. On suggère que l'extrémité de la rue Bowser soit modifiée au cours du développement du site pour faire en sorte que le déneigement municipal ne soit pas entravé. Cela comprend aussi l'intégration du système de gestion des eaux pluviales de la Ville au système des eaux pluviales du développement. Afin de s'assurer que la municipalité ait accès au système de gestion des eaux pluviales, il faudra fournir une servitude aux secteurs qui comprennent le système de la Ville.*

This proposal is supported by the high density policies of the Municipal Plan. The Plan includes a number of building and site design requirements, which this proposal meets. As well, the Plan encourages a wide range of housing options, directs high density to arterial roads (King St) and also meets the Town's target for increasing multi-unit development. Finally, the proposed development is capable of meeting all of the zoning regulations associated with high density development. / *Cette proposition est appuyée par les politiques liées aux logements à haute densité du plan municipal. Le plan comprend un certain nombre d'exigences liées à la conception du bâtiment et du site; la proposition respecte ces exigences. En outre, le plan encourage une vaste gamme d'options de logements, il dirige les logements à densité élevée vers les voies artérielles (rue King) et il atteint également l'objectif de la Ville en ce qui a trait à l'augmentation des développements à unités multiples. Enfin, le développement proposé peut respecter tous les règlements de zonage associés aux développements à densité élevée.*

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: / *Le Comité de révision de la planification reçoit l'autorité d'émettre leur point de vue au sujet du plan municipal et de l'arrêté de zonage par l'entremise des sections suivantes de la Loi sur l'urbanisme :*

“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 / *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) any proposed by-law in respect of which such views have not been given previously ...” / *tout projet d'arrêté sur lequel aucun avis n'a été donné auparavant...*

Recommendation / Recommandation

As this application conforms to the policies outlined in the Municipal Plan and is capable of meeting the regulations of the Zoning By-law, staff recommends the proposed rezoning and associated conditions to the Town. / *Étant donné que la présente demande est conforme aux politiques décrites dans le plan municipal et qu'elle est en mesure de respecter les règlements de l'arrêté de zonage, le personnel recommande à la Ville le rezonage proposé ainsi que les conditions connexes.*

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.*