

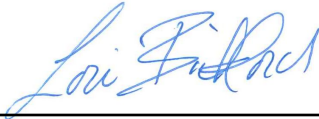
**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, May 10, 2017 / Le mercredi 10 mai, 2017

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet : Variance Request / Demandes de Dérogation

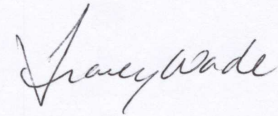
File number / Numéro du fichier : 17-337

From / De :



Lori Bickford
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :



Tracey Wade
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requérant :

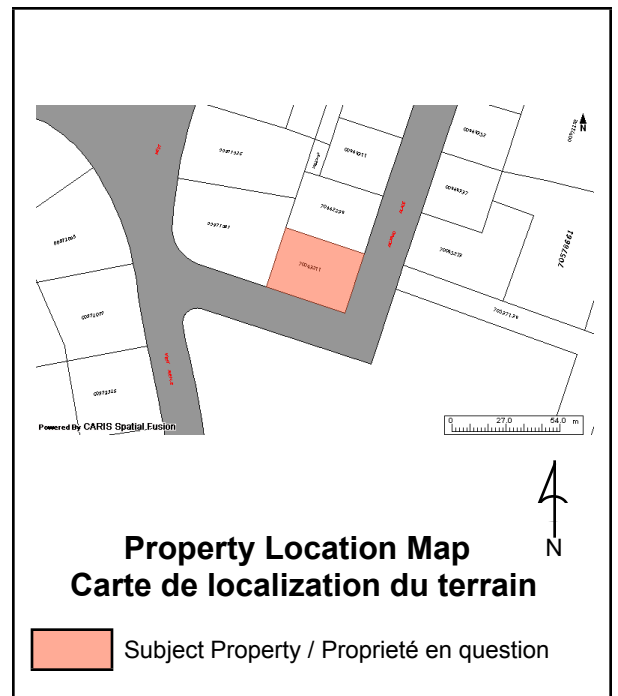
Artie Kenny WSP

Landowner / Propriétaire :

Michelle Strain MOUNT ALLISON UNIVERSITY DEPT

Proposal / Demande :

Applicant is proposing to create a lot with 20.124 m frontage on Pickard Place for residential purposes. The property is partially zoned Institutional which has a minimum lot frontage of 22 metres.
/ Le demandeur propose de créer un lot ayant une façade de 20,124 mètres sur la place Pickard à des fins résidentielles. La propriété est partiellement zonée dans la zone institutionnelle, qui exige une façade minimale de 22 mètres pour un lot.



Site Information / Information du site

PID / NID: 70043211

Lot Size / Grandeur du lot: 3082 m²

Location / Endroit :

Pickard Place, Town of Sackville / Ville de Sackville

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

Institutional and Urban Residential 1

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

Future Land Use : Urban Residential

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Low density residential, medium density residential and Institutional

Municipal Servicing / Services municipaux:

Full Municipal services are available to this site.

Access-Egress / Accès/Sortie :

Pickard Place

Policies / Politiques

The following Municipal Plan policies apply to this proposal: / *Les politiques suivantes du plan municipal s'appliquent à la présente proposition :*

3.2.3.1 It is a policy to designate sufficient residential land on the “Town of Sackville Future Land Use Map” to accommodate the demand for future residential development. Based on existing servicing (water and sanitary sewer) capacity and the physical limits of services which are influenced by topography, the area as indicated on the “Town of Sackville Future Land Use Map”, (Figure 2) which is part of this Plan is designated as “Urban Residential”. / *Selon la politique, il faut désigner des terres résidentielles suffisantes sur la carte d'usage futur des terres de la Ville de Sackville afin de répondre à la demande en matière d'aménagement résidentiel futur. En fonction de la capacité des services (eaux et égouts sanitaires) et des limites physiques existantes des services influencés par la topographie, la zone indiquée sur la carte d'usage futur des terres de la Ville de Sackville (figure 2) est une zone urbaine résidentielle.*

3.2.3.6 It is a policy that institutional uses shall be permitted throughout the Town. Future institutional uses shall be permitted provided that the uses satisfy the provisions of the zoning by-law. ...” / *Selon la politique, les usages institutionnels doivent être permis dans la Ville. Les usages institutionnels futurs doivent être permis à condition qu'ils respectent les dispositions de l'arrêté de zonage. »*

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

The following Zoning regulations apply to this proposal: / *Les règlements de zonage suivants s'appliquent à la présente proposition :*

“3.14 Zone Boundaries /Limites des zones

Boundaries between zones shall be determined as follows: / *Les limites entre les zones doivent être déterminées comme suit :*

a) Where a zone boundary is indicated as following a street or highway, the boundary shall be the centre line of such street or highway;” / *Lorsque la limite d'une zone est indiquée par une rue ou une autoroute, la limite doit constituer la ligne médiane de cette rue ou de cette autoroute; »*

Minimum lot frontage and area Urban Residential 1 zone: / *Façade et superficie de lot minimales dans la zone urbaine résidentielle 1 :*

frontage : 18.3 m (60 ft) areas: 540 sq m (5813 sq ft) / *Façade : 18,3 mètres (60 pieds) Superficie : 540 mètres carrés (5 813 pieds carrés)*

Minimum lot frontage and area Institutional zone: / *Façade et superficie de lot minimales dans la zone institutionnelle :*

frontage : 22.0 m (72 ft) areas: 660.0 sq m (7100 sq ft) / *Façade : 22 mètres (72 pieds) Superficie : 660 mètres carrés (7 100 pieds carrés)*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

The Town of Sackville's CAO, Fire Chief, Town Engineer and Manager of Corporate projects were contacted regarding this application. No concerns have been raised. / *On a communiqué avec le directeur municipal de la Ville de Sackville, le chef des pompiers, l'ingénieur municipal et le gestionnaire des projets d'entreprise à propos de cette demande. Aucune inquiétude n'était soulevée*

Discussion

Service NB mapping has shown Pickard Place as a looped street which connects to West Avenue. However, after substantial legal research, it has been determined that this was never divested to the

Town as a public road nor a future public road. There is also no indication in the field, that this street connects, as it appears as a dead end street. To rectify the ownership issue a quit claim deed was prepared and registered on March 7, 2017 confirming that it is not part of the public road network and that Mount Allison is the owner of the land. / *Selon la cartographie de Service N. B., la place Pickard est une rue en boucle reliée à l'avenue West. Toutefois, après avoir effectué une recherche juridique considérable, on a déterminé qu'elle n'avait jamais été cédée à la Ville en tant que route publique ou en tant que route publique future. De plus, rien n'indique que cette rue est reliée à une autre rue; elle semble constituer un cul de sac. Pour régler la question de la propriété, on a préparé un acte de transport par renonciation et on l'a enregistré le 7 mars 2017 afin de confirmer que cette place ne fait pas partie du réseau routier public et que ce terrain appartient à l'Université Mount Allison.*

A subdivision plan has been prepared to graphically show the property lines in the area, and to create 2 additional lots on West Avenue. The remaining lots exceed all the minimum lot requirements of the Zoning By-law and are therefore, not part of this variance application. / *On a élaboré un plan de lotissement en vue de démontrer sous forme graphique les limites de propriété dans ce secteur et afin de créer deux lots supplémentaires sur l'avenue West. Comme les lots restants satisfont à toutes les exigences minimales en matière de lot de l'arrêté de zonage, ils ne font pas partie de la présente demande de dérogation.*

As Pickard Place has been shown as a road on the Zoning map as connecting to West Ave, no zoning has been assigned to this portion of the property. The Town of Sackville Zoning By-law states where a boundary is shown as a street, the zones shall extend to the centre line of the road. This would result in a portion of the property being zoned Institutional and the other portion being Urban Residential 1. Both of these zones permit a detached dwelling, however they do have different minimum lot frontage and area requirements. The lot which forms this variance application, lot 17-4 as shown on the tentative subdivision plan, exceeds the area requirements of both zones, as well as the minimum lot frontage requirements of a R1 lot. However it is deficient in the minimum lot frontage requirements of an institutional zone by 1.8 m (6.15'). As this lot is identified on the plan as being intended for residential purposes, it would be of an appropriate size for residential construction and is capable of being serviced by public sewer and water. / *Étant donné que la place Pickard était désignée en tant que route reliée à l'avenue West sur la carte de zonage, aucune zone n'a été attribuée à cette partie de la propriété. L'arrêté de zonage de la Ville de Sackville stipule que lorsque la limite d'une zone est indiquée par une rue, les zones situées de chaque côté se rendent jusqu'à la ligne médiane de cette rue. Pour cette raison, une partie de la propriété fait partie de la zone institutionnelle et l'autre partie est classée dans la zone urbaine résidentielle 1. Ces deux zones permettent un logement unifamilial, mais elles ont différentes exigences en matière de façade et de superficie minimales d'un lot. Le lot de la présente demande de dérogation (le lot 17-4, tel qu'indiqué sur le plan de lotissement provisoire) satisfait aux exigences en matière de superficie des deux zones ainsi qu'aux exigences minimales en matière de façade de lot pour une propriété de la zone R1. Cependant, il n'atteint pas les exigences minimales en matière de façade de lot pour une propriété de la zone institutionnelle; il y a une lacune de 1,8 m (6,15 pi). Comme ce lot est désigné en tant que propriété prévue à des fins résidentielles sur le plan, il est d'une dimension appropriée pour la construction résidentielle et il peut être relié aux services publics d'eau et d'égouts.*

Furthermore, this area has been identified on the future landuse map as Urban Residential and therefore is within the intended long term vision of the Town to permit residential uses within this area. It should also be noted, that had Service NB mapping not indicated Pickard Place as looping through to West Avenue, this property would have been zoned R1 and would meet the frontage requirements of the Zoning By-law. / *De plus, la carte d'usage futur des terres indique que ce secteur est dans la zone urbaine résidentielle; par conséquent, la vision prévue à long terme de la Ville prévoit permettre les usages résidentiels dans ce secteur. Il convient également de noter que si la cartographie de Service N. B. n'avait pas indiqué que la place Pickard était en forme de boucle reliée à l'avenue West, cette propriété aurait fait partie de la zone R1 et elle respecterait les exigences en matière de façade de l'arrêté de zonage.*

Public Notice / Avis public

Public notices have been circulated to neighbours within 60 m of the property. To date no response from surrounding landowners has been received. / *On a distribué des avis publics aux voisins situés à moins de 60 mètres de la propriété. Jusqu'à présent, on n'a reçu aucune réponse des propriétaires voisins.*

Legal Authority / Autorité légale

The following sections of the Community Planning Act provide the authority for the Planning Review and Adjustment Committee to consider the proposed request:

Section 35(1) (b)

“The commission may permit, subject to such terms and conditions as it considers fit, / *Le comité consultatif ou la commission de services régionaux peuvent autoriser, sous réserve des modalités et conditions qu'ils jugent appropriées,*

(b) such reasonable variance from the requirement of the zoning by-law falling within paragraph 34(3) (a) as, in its opinion, is desirable for the development of a parcel of land or building or structure and is in accord with the general intent of the by-law and any plan or statement hereunder affecting such development. / toute dérogation raisonnable aux prescriptions d'un arrêté de zonage visé à l'alinéa 34 (3)a qu'ils estiment souhaitable pour aménager une parcelle de terrain, un bâtiment ou une construction et qui est en harmonie avec l'intention générale de l'arrêté et avec tout plan ou déclaration établi en application de la présente loi et intéressant cet aménagement.”

Section 34 (3)(a) states:

“(i) the minimum size and dimensions of lots and other parcels into which land may be subdivided, and the minimum size and dimensions of land required for any particular class of use or size of building or structure, / *(i) la grandeur et les dimensions minimales des lots et autres parcelles en lesquels le terrain peut être loti et la grandeur et les dimensions minimales du terrain requis pour une catégorie particulière et une utilisation ou grandeur particulière d'un bâtiment ou d'une construction,”*

Recommendation / Recommandation

When assessing a variance the Act provides for the following criteria, or test, for assessing variance requests: / *La Loi fournit les critères suivants afin d'évaluer une demande de dérogation :*

1. Is it reasonable? – A variance of 1.8 metre (6.15') road frontage is considered minor in nature as it is approximately an 8% variance to the institutional requirements. As this lot is for residential purposes, and a portion of it is zoned accordingly, it exceeds all of the minimum requirements for a Urban Residential lot. Therefore, it is considered a reasonable variance to the Zoning requirements. / *Est-elle raisonnable? – Une dérogation de 1,8 mètres (6,15 pieds) pour la façade en bordure de rue est considérée comme étant mineure, car il s'agit d'une dérogation d'environ 8 % par rapport aux exigences de la zone institutionnelle. Étant donné que ce lot est destiné à des fins résidentielles et qu'une partie de ce lot est zonée en conséquence, il respecte toutes les exigences minimales liées à un lot de la zone urbaine résidentielle. Ainsi, on considère qu'il s'agit d'une dérogation raisonnable par rapport aux exigences de zonage.*
2. Is it desirable for the development of the property? – Pickard Place is a dead end street which abruptly ends with a vacant lot. This variance is desirable for the development of the property, as it will allow the property to be developed as a residential lot. It will also allow for the utilization of the existing public services on Pickard Place. / *Est-elle souhaitable pour l'aménagement de la propriété? – La place Pickard est un cul de sac qui s'arrête brusquement dans un lot libre. Cette dérogation est souhaitable pour le développement de la propriété, car elle permettra à la propriété d'être développée en tant que lot résidentiel. De plus, elle permettra l'utilisation des services publics existants dans la place Pickard.*
3. Is it within the general intent of the By-law & Plan? – The Municipal Plan has identified this property and surrounding area as Urban Residential. This would be the area where serviced residential uses would be directed presently as well as in the future. Detached residential dwellings are permitted in both the Urban Residential 1 and Institutional Zones. This variance follows the general intent of the Plan and Zoning By-law. / *Est-elle conforme à l'orientation générale de l'arrêté et du plan? – Le plan municipal*

a désigné cette propriété et le secteur environnant comme étant dans la zone urbaine résidentielle. À l'heure actuelle et à l'avenir, les usages résidentiels desservis sont dirigés vers ce secteur. Les logements résidentiels unifamiliaux sont permis dans la zone urbaine résidentielle 1 et dans la zone institutionnelle. Cette dérogation respecte l'objectif général du plan et de l'arrêté de zonage.

Therefore, it is staffs opinion that as the proposal satisfies all elements of the variance criteria/test, and is recommending the proposed variance to the Planning Review and Adjustment Committee. / *Par conséquent, le personnel est d'avis que la proposition respecte tous les critères de vérification d'une dérogation et il recommande la dérogation proposée au Comité de révision de la planification, sous réserve de la condition suivante.*

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.*