

**Southeast Planning Review and Adjustment Committee /
Comité de révision de la planification de la Commission du Sud-Est**
Wednesday, March 28, 2018 / Le mercredi 28 mars, 2018

Staff Report / Rapport du personnel

Subject / Objet: Rezone a portion of the property to Institutional

File Number/ Numéro du fichier : 18-138

From / De :

Lori Bickford
Planner / Urbaniste

Reviewed by / Révisé par :

Kirk Brewer
Planner / Urbaniste

General Information / Information générale

Applicant / Requéant :

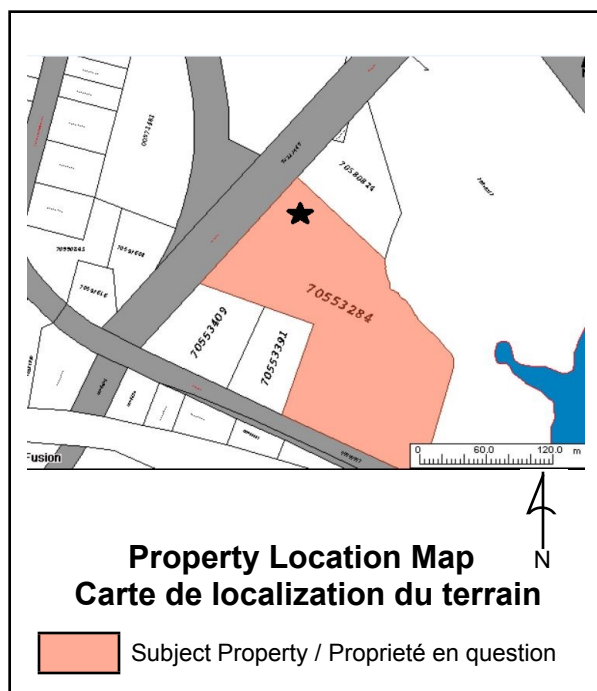
Scott Hearn

Landowner / Propriétaire :

Percy Best

Proposal /

Applicant is proposing to rezone a portion of the property to Institutional for the purpose of permitting the operation of an Ambulance Service from this location. / *Le requérant propose de rezoner une portion de la propriété en tant qu'institutionnel afin de permettre l'opération d'un service d'ambulance à cet emplacement.*



Site Information / Information du site

PID / NID: 70553284

Lot Size / Grandeur du lot: Portion to be rezoned approx 2,257.68 sq m (~ half an acre) total lot 2.68 ha

Location / Endroit :

Robson Ave./Bridge Street, Town of Sackville / Ville de Sackville

Current Use / Usage présent :

Vacant

Zoning / Zonage :

Highway Commercial

Future Land Use / Usage futur :

Highway Commercial

Surrounding Use & Zoning / Usage des environs & Zonage :

Commercial, Industrial and low density residential

Municipal Servicing / Services municipaux:

Servicing to be determined off Bridge Street.

Access-Egress / Accès-Sortie :

Robson Ave

Policies / Politiques

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

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. Uses shall include health centers, educational facilities, government facilities and nursing homes. / *C'est une politique que l'usage institutionnel est permis au sein de la ville. Les usages futurs vont être permises sous réserve que ces usages satisfassent les provisions de l'arrêté de zonage. Les usages vont inclure des centres de santé, des installations éducationnelles, des installations gouvernementales et des maisons de repos.*

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

An ambulance service is considered an institutional use. The Zoning By-law does not permit institutional uses within the Highway Commercial zoning. / *Un service d'ambulance est considéré comme usage institutionnel. L'arrêté de zonage ne permet pas d'usage institutionnel au sein d'une zone d'autoroute commerciale.*

Therefore the applicant is applying for a rezoning to institutional. / *Le requérant applique donc pour un rezonage en institutionnel.*

A portion of this property is identified as being in the floodplain on the Hydrographic Map. / *Une portion de cette propriété est identifiée comme étant à l'intérieur de la plaine d'inondation sur la carte hydrographique.*

Internal Consultation & External Consultation / Consultations internes et externes

The CAO, fire chief, Manager of Corporate Projects and the Town Engineer were contacted regarding this

request. / Le CAO, le chef des pompiers, le Gérant des projets entrepreneuriaux et l'ingénieur municipal furent contacté concernant cette requête.

For the past 6 months the Town of Sackville has been working with a consultant on the Exit 506 Land Use and Functionality Planning Study. The study identifies a number of items including institutional uses in the Highway Commercial zone, realignment of Robson Avenue, a development scheme aimed at a pedestrian oriented commercial area and parklands. Town staff have indicated that they support the use and the development provided it meets the intent of the Exit 506 plan. / Depuis les 6 derniers mois, la Ville de Sackville travaille avec un consultant sur l'usage du territoire de la sortie 506 et une étude de planification de fonctionnalité. L'étude identifie un nombre d'items incluant l'usage institutionnel dans la zone d'autoroute commerciale, le réalignement de l'avenue Robson, un plan de développement visant à un espace commercial et des parcs pour les piétons. Les employés de la ville ont indiqué qu'ils appuient l'usage et le développement tant qu'il respecte l'esprit du plan de la Sortie 506.

Engineering has identified that municipal services are not available for the site from Robson Ave, and therefore would need to be serviced off Bridge Street. This development will require servicing easements. / L'ingénierie a identifié que les services municipaux ne sont pas disponibles pour le site de l'avenue Robson et que par conséquent, nécessiterait le service de la rue Bridge. Ce développement va nécessiter des servitudes.

Discussion

This property currently is vacant. The property is zoned Highway Commercial which allows a variety of uses aimed at the traveling public including retail uses, automotive service stations, restaurants, etc. The applicant is proposing to locate a building for the NB EMS (ambulance service) on this property. Under the Zoning By-law this use is considered an institutional use which is not permitted under the current zoning. Therefore, the applicant has applied to rezone a portion of the property (approximately 2,257.68 sq meters) to Institutional to permit this use. The remainder of the property will remain zoned Highway Commercial. / Cette propriété est présentement vacante. La propriété est zonée comme autoroute commerciale, ce qui permet une variété d'usage visant le public voyageur, incluant les usages commerciaux, des stations-services, des restaurants, etc. Le requérant propose de construire un édifice pour SMU NB (service d'ambulance) sur cette propriété. En vertu de l'arrêté de zonage, cet usage est considéré comme institutionnel, ce qui n'est pas permis en vertu du zonage actuel. C'est pourquoi le requérant a appliqué pour rezoner une portion de la propriété (approximativement 2 257,68 mètres carrés) en tant qu'institutionnel pour permettre cet usage. Le reste de la propriété restera une zone d'autoroute commerciale.

The proposed structure would contain two ambulance bays and the associated office space (see attached elevation drawings). The footprint of the structure is approximately 60' by 53' and the attached site plan shows that the development is capable of meeting the parking requirements and zoning requirements of the institutional zoning. The proposed location of the building is outside the identified flood limits on the hydrographic mapping. An area in front of the property on Robson Ave is within the flood limit. However, this is the ditched area along the roadway and can be expected due to the topography of the area. As well, a development of this nature would require a full storm management plan prepared by a NB licensed engineer to be submitted before any development occurred. This would insure that drainage of the

property is dealt with in the appropriate manner. / *L'avenue Robson est dans la limite d'inondation. Toutefois, c'est la zone fossé le long de la route et les inondations peuvent être prévues due à la topographie de la zone. De plus, un développement de cette nature demanderait la préparation et soumission d'un plan de gestion d'orage par un ingénieur licencié par la province avant tout développement. Ceci assurerait que le drainage de la propriété est géré de façon appropriée.*

There are two highway commercial areas in the Town of Sackville: Exit 504 and Exit 506. Exit 504 was the originally approved Highway Commercial area and has seen the majority of the development. Over the years there has been a number of concerns raised over its functionality and layout. More recently, as a result of a proposed development request in 2016, more attention has been directed toward the Exit 506 area. This has resulted in the identification of a number of issues which should be looked at including road intersections, site accesses, sight line distances, etc within this area before development occurs to ensure well planned highway commercial developments. This fall the Town hired a consulting firm to look at the land use and functionality of this area. The consultants had engaged in public consultation with property owners of the area, Town Council, as well as the general public as part of this process and presented a draft study to Council and the public in February. / *Il existe deux zones autoroutes commercial dans la Ville de Sackville : Sortie 504 et Sortie 506. Sortie 504 était la zone autoroute commerciale approuvé original et a vue la majorité du développement. Au cours des ans, il y a eu plusieurs préoccupations de soulevées concernant sa fonctionnalité et sa structure. Plus récemment, à la suite d'une demande de développement proposé en 2016, la zone de la sortie 506 reçoit plus d'attention. Ceci a mené à l'identification d'un nombre de problèmes qui doivent être examinés, incluant les intersections de routes, l'accès au site, la distance de visibilité, etc. dans cette zone avant que le développement débute pour assurer des développements d'autoroute commerciale bien planifiés. Cet automne, la Ville a embauché une société de conseils pour examiner l'usage du terrain et la fonctionnalité de la zone. La société avait enclenché des consultations publiques avec les propriétaires des terrains dans la zone, le conseil municipal et le public en général dans le cadre du processus et a présenté une étude préliminaire au conseil et au public en février.*

Some of the findings of this study include a master plan development concept (see attachment) which incorporates the following: realignment of Robson Ave, making it a pedestrian oriented area with sidewalks and buildings located closer to the streets (max setback of 20'), parking at the rear of the structures, limited accesses off Cattail Ridge - directing them to Bridge Street and Robson Ave., walking trails and two park areas. The study also supported the introduction of institutional uses within this area. / *Certaines des observations de cette étude incluent un plan directeur du concept de développement (voir annexe) qui incorpore ce qui suit : le réalignement de l'ave. Robson, ce qui en fera un espace piétonnier avec des trottoirs et des bâtiments situés plus près de la rue (recul maximum de 20'), un stationnement à l'arrière des structures, un accès limité à Cattail Ridge – les redirigeant à la rue Bridge et l'ave. Robson, des sentiers pédestres et deux zones de parcs. L'étude appuie aussi l'introduction d'un usage institutionnel dans cette zone.*

The proposed location for the ambulance building is situated off of Robson Ave. and abuts an existing development (a veterinary hospital). The proposed setback for the building is 50' from the front yard lot line which is consistent with abutting property and the established street line on Robson Ave. This does vary from the proposed conceptual master plan which proposes to implement a maximum setback aimed at pedestrian movement, however it is anticipated that by maintaining an established street line on Robson Ave this will allow for a unified streetscape on Robson, and will not jeopardize the vision of the master plan as future development of the remaining lands can orient facing Cattail Ridge with a new established

setback. This would allow for a blending of the two developments. Although the proposed building location would benefit from being located closer to its northern property line, it is believed that the conceptual plan has not been compromised as there still appears to be sufficient room remaining to allow the placement of a reasonably sized commercial building (smaller in width than the buildings depicted on the conceptual plan) along Cattail Ridge with parking lots in the rear of the buildings and accesses located off Robson Ave and Bridge Street. / *L'emplacement proposé pour l'immeuble ambulancier est situé sur l'ave. Robson et jouxte un développement sortant (un hôpital vétérinaire). Le recul proposé pour l'immeuble est 50' de la ligne de la cour avant, qui est conforme avec la jouxte d'un terrain et la ligne de rue établie sur l'ave. Robson. Ceci vari du plan directeur conceptuel proposé qui propose la mise en place d'un recul maximum visant les déplacements piétons, toutefois, il est anticipé que le maintien d'une ligne de rue établie sur l'ave. Robson permettra un paysage de rue uni sur Robson et ne compromettra pas la vision du plan directeur alors que des développements futurs des terrains restant peuvent être orientés pour faire face à Cattail Ridge avec un nouveau recul établi. Ceci va permettre le métissage des deux développements. Bien que l'emplacement du nouvel immeuble bénéficiera d'être situé plu près de sa ligne de propriété au nord, on estime que le plan conceptuel n'a pas été compromis puisqu'il semble avoir encore suffisamment de place pour permettre la construction d'un immeuble commercial de taille raisonnable (plus petit en largeur que les immeubles démontrés dans le plan conceptuel) le long de Cattail Ridge avec des stationnements à l'arrière des immeubles et des accès sur l'ave. Robson et la rue Bridge.*

Municipal Plan policy currently supports the location of institutional uses throughout the Town and the Exit 506 Land Use and Functionality Study supports the introduction of institutional uses within this area. The proximity to the Trans Canada Highway makes it a desirable location for an emergency response use which services a large area. This proposal is also capable of meeting the institutional zoning requirements. As well, it is believed that with the building being located at 50' from the front property line, it is consistent with the existing building setbacks of Robson Ave resulting in a unified streetscape and does not jeopardize the intent of the Exit 506 study and conceptual plan. / *La politique due Plan municipal appuie présentement l'emplacement d'usage institutionnel à travers la Ville et l'Étude d'usage de terrain et de la fonctionnalité de la sortie 506 appuie la mise en place d'usage institutionnel dans cette zone. La proximité à l'autoroute Transcanadienne en fait un emplacement désirable pour de l'usage de mesure d'urgence qui sert une grande région. Cette proposition est aussi capable de rencontrer les exigences de zonage institutionnel. De plus, on croit qu'avec l'immeuble situé à 50' de la limite de propriété avant, c'est constant avec les reculs d'immeubles existants de l'ave. Robson, ce qui résulte en un paysage de rue unifié et ne compromet pas l'intention de l'étude et du plan conceptuel de la sortie 506.*

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 :*

“Request for views of advisory committee / Avis du comité consultatif

110(1) Before making a by-law under this Act, a council shall request in writing the written views of the advisory committee or regional service commission on / *Avant de prendre un arrêté en vertu de la présente*

loi, le conseil demande par écrit au comité consultatif ou à la commission de services régionaux de lui donner son avis écrit :

(a) *a proposed by-law in respect of which the views have not been given previously, / sur tout projet d'arrêté relativement auquel aucun avis n'a été donné auparavant; ...”*

Recommendation / Recommandation

Staff recommend the rezoning of the property from Highway Commercial to Institutional as included in Draft By-law 244-E. / *Les employés recommandent le rezonage de la propriété d'autoroute commerciale à institutionnel comme inclut dans le projet d'Arrêté 244-E.*

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.*